

LIBRO A NORMAS GENERALES 9

TÍTULO 1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL POM 10

CAPÍTULO 1 - INTRODUCTORIO..... 10

Artículo A.111-1	Naturaleza, ámbito y objeto del POM	10
Artículo A.111-2	Integración del POM	10
Artículo A.111-3	Interpretación	11
Artículo A.111-4	Carácter vinculante, efectos y obligatoriedad	12
Artículo A.111-5	Contenido documental	12
Artículo A.111-6	Determinaciones de ordenación estructural	13
Artículo A.111-7	Ámbito temporal, revisiones y modificaciones	13

CAPÍTULO 2 - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL POM 14

Sección 1 - GENERALIDADES 14

Artículo A.121-1	Administraciones actuantes	14
Artículo A.121-2	Instrumentos de actuación	14

Sección 2 - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN 15

Artículo A.122-1	Clases de instrumentos.....	15
Artículo A.122-2	Planes Parciales	15
Artículo A.122-3	Planes Especiales.....	16
Artículo A.122-4	Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos	17
Artículo A.122-5	Estudios de Detalle	17
Artículo A.122-6	Ordenanzas municipales de edificación y urbanización	18

Sección 3 - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN..... 19

Artículo A.123-1	Programas de Actuación Urbanizadora	19
Artículo A.123-2	Gestión Directa	19
Artículo A.123-3	Gestión Indirecta.....	19

Sección 4 - INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN 20

Artículo A.124-1	Clases de proyectos.....	20
Artículo A.124-2	Proyectos de urbanización.....	20
Artículo A.124-3	Proyectos de edificación	21
Artículo A.124-4	Otras actuaciones urbanísticas.....	23
Artículo A.124-5	Proyectos de actividades e instalaciones	24

CAPÍTULO 3 - INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO 26

Artículo A.131-1	Intervención municipal	26
Artículo A.131-2	Licencias urbanísticas.....	26
Artículo A.131-3	Licencias de agrupación y segregación de parcelas	27
Artículo A.131-4	Licencias de obras de urbanización.....	28
Artículo A.131-5	Licencias de obra de edificación.....	28
Artículo A.131-6	Licencia de uso y actividades	29
Artículo A.131-7	Licencias de obras con eficacia diferida	29
Artículo A.131-8	Licencia de Ocupación.....	30
Artículo A.131-9	Trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras	32
Artículo A.131-10	Actos sujetos al régimen de comunicación previa	32
Artículo A.131-11	Ordenes de ejecución, inspección de obras y otros	33
Artículo A.131-12	Casos no previstos en las ordenanzas	34

TÍTULO 2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN 35

**CAPÍTULO 1 - CONDICIONES PARA EL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN
DETALLADA EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO
REMITIDO Y LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .. 35**

Sección 1 - Aplicación.....	35
<i>Artículo A.211-1</i> <i>Aplicación de las condiciones de diseño</i>	35
Sección 2 - Diseño de la red viaria	35
<i>Artículo A.212-1</i> <i>Condiciones generales de diseño de la red viaria</i>	35
<i>Artículo A.212-2</i> <i>Estudios de movilidad</i>	40
<i>Artículo A.212-3</i> <i>Tipología de secciones transversales según la jerarquía del viario.....</i>	41
Sección 3 - Urbanización de espacios públicos	49
<i>Artículo A.213-1</i> <i>Ámbito y condiciones de aplicación</i>	49
<i>Artículo A.213-2</i> <i>Condiciones generales de diseño y calidad ambiental</i>	49
<i>Artículo A.213-3</i> <i>Condiciones de diseño y calidad ambiental en la pavimentación</i>	50
<i>Artículo A.213-4</i> <i>Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano</i>	52
<i>Artículo A.213-5</i> <i>Condiciones de diseño y calidad ambiental en la iluminación</i>	55
Sección 4 - Condiciones generales para la ordenación y urbanización en laderas con pendientes pronunciadas	56
<i>Artículo A.214-1</i> <i>Ámbito de aplicación</i>	56
<i>Artículo A.214-2</i> <i>Condiciones específicas para los instrumentos de ordenación detallada en laderas con pendientes pronunciadas</i>	56
<i>Artículo A.214-3</i> <i>Condiciones de ordenación y urbanización</i>	57
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD EN LA URBANIZACIÓN.....	64
<i>Artículo A.221-1</i> <i>Criterios básicos de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanizadoras</i>	64
<i>Artículo A.221-2</i> <i>Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización.....</i>	68

**TÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y
RELACIÓN CON EL ENTORNO..... 69**

**CAPÍTULO 1 - CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE EDIFICABILIDAD
..... 69**

Sección 1 - Condiciones dimensionales	69
<i>Artículo A.311-1</i> <i>Condiciones del solar edificable</i>	69
<i>Artículo A.311-2</i> <i>Alineaciones y rasantes</i>	70
<i>Artículo A.311-3</i> <i>Construcciones por debajo de la rasante</i>	71
<i>Artículo A.311-4</i> <i>Alturas de la edificación</i>	71
<i>Artículo A.311-5</i> <i>Planta de piso y altura del mismo</i>	74
<i>Artículo A.311-6</i> <i>Construcciones permitidas por encima de la altura y áticos.....</i>	75
<i>Artículo A.311-7</i> <i>Paramentos al descubierto</i>	76
Sección 2 - Condiciones de edificabilidad	77
<i>Artículo A.312-1</i> <i>Definición y aplicación.....</i>	77
<i>Artículo A.312-2</i> <i>Superficie construida por planta</i>	77
<i>Artículo A.312-3</i> <i>Superficie edificada total.....</i>	79
<i>Artículo A.312-4</i> <i>Superficie edificable o edificabilidad</i>	79
<i>Artículo A.312-5</i> <i>Coefficiente de edificabilidad</i>	79
<i>Artículo A.312-6</i> <i>Superficie útil.....</i>	80

CAPÍTULO 2 -	CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIO DE LOS EDIFICIOS	81
Artículo A.321-1	Abastecimiento de agua	81
Artículo A.321-2	Dotación de energía	81
Artículo A.321-3	Telecomunicaciones y comunicaciones	83
Artículo A.321-4	Servicios de evacuación	84
Artículo A.321-5	Aparatos elevadores	85
Artículo A.321-6	Instalaciones de acondicionamiento	86
CAPÍTULO 3 -	CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES	88
Artículo A.331-1	Salvaguarda de la estética urbana	88
Artículo A.331-2	Protección de los ambientes urbanos	88
Artículo A.331-3	Salientes y entrantes en fachada	90
Artículo A.331-4	Elementos auxiliares en fachada	91
CAPÍTULO 4 -	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y RIESGOS EN LOS EDIFICIOS	93
Artículo A.341-1	Preámbulo	93
Artículo A.341-2	Acceso a los edificios	93
Artículo A.341-3	Circulación y señalización interior de los edificios de vivienda colectiva o con múltiples locales	94
Artículo A.341-4	Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas	96
Artículo A.341-5	Prevención de caídas	96
Artículo A.341-6	Prevención contra el rayo	97
Artículo A.341-7	Prevención de incendios	97
CAPÍTULO 5 -	CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS	98
Artículo A.351-1	Preámbulo	98
Artículo A.351-2	Aislamientos	98
Artículo A.351-3	Local y local exterior	98
Artículo A.351-4	Piezas habitables	99
Artículo A.351-5	Dimensiones mínimas de las viviendas	99
Artículo A.351-6	Huecos de acceso a viviendas	101
Artículo A.351-7	Accesos comunes a las viviendas	101
Artículo A.351-8	Ventilación e iluminación	102
Artículo A.351-9	Patios	102
Artículo A.351-10	Construcciones en patios	105
Artículo A.351-11	Alcantarillado	106
CAPÍTULO 6 -	DISPOSICIONES SOBRE APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS	107
Artículo A.361-1	Dotación de aparcamiento	107
Artículo A.361-2	Garajes	108
Artículo A.361-3	Plazas de aparcamiento	114
Artículo A.361-4	Altura	115
Artículo A.361-5	Aseos	115
Artículo A.361-6	Pasos de vehículos	115
Artículo A.361-7	Protección contra el fuego de locales y edificios para la estancia de automóviles	116
Artículo A.361-8	Estaciones de engrase y lavado	116
Artículo A.361-9	Talleres	116
Artículo A.361-10	Playas de estacionamiento al aire libre	116
CAPÍTULO 7 -	CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN	117
Artículo A.371-1	Control del impacto ambiental resultante de las obras de edificación	117

CAPÍTULO 8 - PROTECCIÓN DEL MANANTIAL DE AGUA AGRIA EN EL CENTRO DEL CASCO URBANO..... 118

Artículo A.381-1	Ámbito de protección	118
Artículo A.381-2	Criterios de protección y recomendaciones del estudio	120
Artículo A.381-3	Medidas preventivas de protección dentro de la zona centro.....	120
Artículo A.381-4	Medidas preventivas de protección en el entorno afectado.....	121
Artículo A.381-5	Licencias de obras.....	124
Artículo A.381-6	Condiciones de edificación	125

TÍTULO 4 NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES..... 126

CAPÍTULO 1 - USOS EN SUELO RÚSTICO..... 126

Artículo A.411-1	Usos regulados	126
------------------	----------------------	-----

CAPÍTULO 2 - USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE..... 128

Sección 1 - Generalidades 128

Artículo A.421-1	Ámbito de aplicación.....	128
Artículo A.421-2	Clasificación de los usos.....	128

Sección 2 - Condiciones particulares del uso residencial 129

Artículo A.422-1	Clasificación del uso residencial	129
Artículo A.422-2	Condiciones del uso residencial	129

Sección 3 - Condiciones particulares del uso industrial 130

Artículo A.423-1	Definición y clases	130
Artículo A.423-2	Clasificación del uso industrial	131
Artículo A.423-3	Ubicación del uso industrial	132
Artículo A.423-4	Condiciones del uso industrial	132
Artículo A.423-5	Limitaciones del nivel sonoro.....	134

Sección 4 - Condiciones particulares del uso terciario..... 135

Artículo A.424-1	Definición y clases	135
Artículo A.424-2	Condiciones del uso hotelero.....	135
Artículo A.424-3	Clasificación del uso comercial.....	135
Artículo A.424-4	Condiciones del uso comercial	136
Artículo A.424-5	Condiciones de uso recreativo.....	138
Artículo A.424-6	Condiciones del uso de oficinas	139

Sección 5 - Condiciones particulares del uso dotacional 141

Artículo A.425-1	Definición y clases	141
Artículo A.425-2	Calificación del uso dotacional.....	142
Artículo A.425-3	Posibilidad de establecer equipamiento alternativo.....	142
Artículo A.425-4	Edificaciones especiales.....	143
Artículo A.425-5	Plazas de aparcamiento.....	143
Artículo A.425-6	Condiciones del equipamiento educativo	143
Artículo A.425-7	Condiciones del equipamiento deportivo	143
Artículo A.425-8	Condiciones del uso equipamiento cultural-deportivo, religioso	144

Sección 6 - Condiciones particulares del uso dotacional de comunicaciones 145

Artículo A.426-1	Definición y clases	145
Artículo A.426-2	Red viaria.....	145
Artículo A.426-3	Limitaciones sectoriales derivadas de la red viaria.....	145
Artículo A.426-4	Viaríos en fondo de saco	149
Artículo A.426-5	Calles particulares.....	149
Artículo A.426-6	Pavimentación de las vías públicas	149
Artículo A.426-7	Calles de coexistencia	150
Artículo A.426-8	Transporte público en plataforma reservada	150

Artículo A.426-9	Estaciones de autobuses.....	150
Artículo A.426-10	Estacionamientos en la vía pública.....	151
Artículo A.426-11	Estaciones de servicios.....	151
Artículo A.426-12	Aparcamientos públicos.....	151
Artículo A.426-13	Red ferroviaria.....	153
Artículo A.426-14	Limitaciones sectoriales derivadas de la red ferroviaria.....	154
Artículo A.426-15	Tramos urbanos y línea límite de la edificación en viarios de titularidad supramunicipal.....	155
Sección 7 - Condiciones particulares del uso dotacional de zonas verdes: parques y jardines públicos..... 156		
Artículo A.427-1	Definición y clases.....	156
Artículo A.427-2	Parques suburbanos.....	156
Artículo A.427-3	Parques urbanos.....	157
Artículo A.427-4	Parques deportivos.....	157
Artículo A.427-5	Jardines.....	158
Artículo A.427-6	Áreas ajardinadas.....	158

LIBRO B NORMAS REGULADORAS DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO 159

TÍTULO 1 REGIMEN GENERAL DEL SUELO..... 160

CAPÍTULO 1 - DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES POR LOS PROPIETARIOS..... 160

Artículo B.111-1	Obligación de conservación.....	160
Artículo B.111-2	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	160
Artículo B.111-3	Ordenes de ejecución.....	164
Artículo B.111-4	Conservación del patrimonio catalogado.....	164

CAPÍTULO 2 - ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES..... 165

Artículo B.121-1	Declaración de ruina.....	165
Artículo B.121-2	Obligación de demoler.....	165
Artículo B.121-3	Apuntalamientos y apeos.....	166

TÍTULO 2 SUELO URBANO..... 167

CAPÍTULO 1 - SUELO URBANO CONSOLIDADO..... 167

Sección 1 - Preámbulo..... 167

Artículo B.211-1	Calificación del suelo urbano.....	167
Artículo B.211-2	Modificación de las condiciones particulares.....	167
Artículo B.211-3	División en zonas y usos.....	167
Artículo B.211-4	Obras admitidas.....	168
Artículo B.211-5	Salvaguarda de la estética urbana.....	168

Sección 2 - Ordenanza 1- Centro urbano..... 169

Artículo B.212-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	169
Artículo B.212-2	Alineaciones y rasantes.....	169
Artículo B.212-3	Condiciones de parcelación y edificación.....	169
Artículo B.212-4	172	
Artículo B.212-4	Régimen de los usos.....	173
Artículo B.212-5	Salvaguarda de la estética urbana.....	173
Artículo B.212-6	Dotaciones de plazas de aparcamientos en los edificios.....	174

Sección 3 - Ordenanza 2..... 175

Artículo B.213-1	Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes	175
Artículo B.213-2	Alineaciones y rasantes	175
Artículo B.213-3	Condiciones de parcelación y edificación	175
Artículo B.213-4	Régimen de los usos.....	175
Artículo B.213-5	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios	177
Sección 4 - Ordenanza 3		178
Artículo B.214-1	Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes	178
Artículo B.214-2	Alineaciones y rasantes	178
Artículo B.214-3	Condiciones de parcelación y edificación	178
Artículo B.214-4	Régimen de los usos.....	180
Artículo B.214-5	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios	180
Sección 5 - Ordenanza 4		182
Artículo B.215-1	Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes	182
Artículo B.215-2	Delimitación de ámbitos de Estudio de Detalle para la aplicación de la presente ordenanza	182
Artículo B.215-3	Alineaciones y rasantes	183
Artículo B.215-4	Condiciones de parcelación y edificación	184
Artículo B.215-5	Régimen de los usos.....	186
Artículo B.215-6	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios	187
Sección 6 - Ordenanza 5		188
Artículo B.216-1	Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes	188
Artículo B.216-2	Delimitación de Ámbitos de Estudio de Detalle, Alineaciones y rasantes ...	188
Artículo B.216-3	Condiciones de parcelación y edificación	188
Artículo B.216-4	Régimen de los usos.....	196
Artículo B.216-5	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios	196
Sección 7 - Ordenanza 6		197
Artículo B.217-1	Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes	197
Artículo B.217-2	Alineaciones y rasantes.....	197
Artículo B.217-3	Condiciones de parcelación y edificación	197
Artículo B.217-4	Régimen de los usos.....	198
Artículo B.217-5	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios	199
Sección 8 - Ordenanza 7		200
Artículo B.218-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	200
Artículo B.218-2	Alineaciones y rasantes	200
Artículo B.218-3	Dimensiones mínimas de las parcelas	200
Artículo B.218-4	Número de viviendas	201
Artículo B.218-5	Obras	201
Artículo B.218-6	Posición de la edificación.....	201
Artículo B.218-7	Condiciones de la edificabilidad y ocupación	203
Artículo B.218-8	Altura de la edificación.....	205
Artículo B.218-9	Condiciones de estética.....	205
Artículo B.218-10	Usos compatibles.....	206
Artículo B.218-11	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios	206
Sección 9 - Ordenanza 8		208
Artículo B.219-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	208
Artículo B.219-2	Condiciones de alineaciones, rasantes y parcelación	208
Artículo B.219-3	Obras permitidas.....	208
Artículo B.219-4	Aprovechamiento máximo de parcela.....	210
Artículo B.219-5	Condiciones estéticas de la edificación y su entorno	210
Artículo B.219-6	Régimen de los usos.....	210
Artículo B.219-7	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios	211
Sección 10 - Ordenanza 9		212
Artículo B.2110-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	212
Artículo B.2110-2	Alineaciones y rasantes	212
Artículo B.2110-3	Régimen de los usos.....	212
Artículo B.2110-4	Condiciones de volumen y edificabilidad.	212
Sección 11 - Ordenanza 11		215

Artículo B.2111-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	215
Artículo B.2111-2	Alineaciones y rasantes.....	215
Artículo B.2111-3	Condiciones generales de volumen.....	215
Artículo B.2111-4	Condiciones generales higiénicas.....	216
Artículo B.2111-5	Condiciones de uso.....	216
Artículo B.2111-6	Condiciones estéticas.....	217
Artículo B.2111-7	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios.....	218
Sección 12 - Ordenanza 12		219
Artículo B.2112-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	219
Artículo B.2112-2	Alineaciones y rasantes.....	219
Artículo B.2112-3	Condiciones de parcelación.....	219
Artículo B.2112-4	Posición de la edificación y separación a linderos.....	219
Artículo B.2112-5	Aprovechamiento máximo.....	220
Artículo B.2112-6	Condiciones de seguridad.....	221
Artículo B.2112-7	Condiciones estéticas.....	221
Artículo B.2112-8	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios.....	221
Sección 13 - Ordenanza 13		222
Artículo B.2113-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	222
Artículo B.2113-2	Condiciones de volumen.....	222
Artículo B.2113-3	Alineaciones y rasantes.....	224
Artículo B.2113-4	Condiciones estéticas.....	224
Artículo B.2113-5	Régimen de los usos.....	224
Artículo B.2113-6	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios.....	225
Sección 14 - Ordenanza 14		226
Artículo B.2114-1	Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante.....	226
Artículo B.2114-2	Condiciones de parcelación, edificación y aprovechamiento.....	226
Artículo B.2114-3	Régimen de los usos.....	226
Artículo B.2114-4	Aprovechamiento máximo.....	227
Artículo B.2114-5	Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios.....	227
Sección 15 - Ordenanza 16		228
Artículo B.2115-1	Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes.....	228
Artículo B.2115-2	Condiciones de los usos dotacionales de equipamiento.....	228
Artículo B.2115-3	Condiciones de los usos dotacionales de comunicaciones, de zonas verdes y equipamientos de infraestructuras de servicios urbanos.....	229
CAPÍTULO 2 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		230
Artículo B.221-1	Condiciones de regulación de la ordenación detallada.....	230
TÍTULO 3 SUELO RÚSTICO		231
CAPÍTULO 1 - CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		231
Artículo B.311-1	Categorías de suelo rústico.....	231
CAPÍTULO 2 - REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO		232
Artículo B.321-1	Protección ambiental.....	232
Artículo B.321-2	Protección estructural.....	232
Artículo B.321-3	Protección paisajística.....	232
Artículo B.321-4	Protección natural.....	232
Artículo B.321-5	Protección de infraestructuras.....	232
Artículo B.321-6	Condicionante superpuesto a la ordenación: Riesgos.....	232
Artículo B.321-7	Regulación del suelo rústico.....	233
TÍTULO 4 SUELO URBANIZABLE		236
Artículo B.411-1	Condiciones de regulación de la ordenación detallada.....	236

Abreviaturas empleadas:

TRTRLOTAU: Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (Texto Refundido), Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, D.O.C.M. 19/01/05

RP-TRLOTAU: Reglamento de Planeamiento de la TRLOTAU, Decreto 248/2004, de 14-09-2004, D.O.C.M. 28/09/04

RSR-TRLOTAU: Reglamento de Suelo Rústico de la TRLOTAU, Decreto 241/2004, de 30-07-04, D.O.C.M. 30/07/04

ITP-R-TRLOTAU: Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, D.O.C.M. 8/04/03

POM: Plan de Ordenación Municipal

OMPA: Ordenanza Municipal de Protección Ambiental

LIBRO A NORMAS GENERALES

TÍTULO 1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL POM

CAPÍTULO 1 - INTRODUCTORIO

NORMAS GENERALES, DIFERENCIAR EN NORMATIVA OE Y OD

Artículo A.111-1 Naturaleza, ámbito y objeto del POM

1. El presente documento tiene la naturaleza jurídica de POM, cuyo ámbito territorial es el término municipal de Puertollano, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes de Ordenación Municipales por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Castilla- La Mancha. Todo lo que no quede expresamente reglado en la presente normativa se entenderá regulado por la legislación vigente en esta Comunidad Autónoma. Asimismo en caso de aclaración o de contradicción se estará a lo indicado por dicha legislación.
2. El presente POM sustituye plenamente, tras un proceso de Revisión llevado a cabo de acuerdo con la legislación vigente, al precedente Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano, aprobado definitivamente el 1 de septiembre 1984, así como a todo el planeamiento de desarrollo del mismo que no se declare como asumido de forma expresa.
3. El objeto del POM es el establecimiento, de acuerdo con la legislación urbanística en vigor, de la ordenación estructural para el conjunto del municipio, y de la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado que no se remite a PERI, así como en los sectores de suelo urbanizable necesarios para la absorción de la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

Artículo A.111-2 Integración del POM

1. Las actividades públicas y privadas de trascendencia urbanística realizadas en el ámbito territorial del POM vendrán regidas por la legislación urbanística aplicable y por las determinaciones establecidas en el presente Plan, de acuerdo con los criterios de interpretación establecidos en esta Normativa.

2. La ordenación detallada establecida por los documentos de planeamiento de desarrollo del POM deberán ser coherentes con lo establecido en esta Normativa, que tendrá un carácter subsidiario en todo lo no regulado por dichos planeamientos de desarrollo.

Artículo A.111-3 Interpretación

1. Los distintos documentos del POM constituyen un todo coherente articulado y complementario entre si, cuyas determinaciones deberán interpretarse en la forma regulada en el presente artículo.
2. Corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas la facultad de interpretar el POM.
3. Las prescripciones de estas normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, la legislación urbanística, y los objetivos y finalidad de la ordenación expresados en la Memoria Justificativa. En caso de innovación en las disposiciones legislativas y reglamentarias que se señalan en el articulado, se entiende que dicha innovación se traslada al Plan sin que ello suponga un supuesto de modificación. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos de titularidad pública y espacios libres, y serán de aplicación los siguientes principios:
 - a. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.
 - b. En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del aprovechamiento del suelo contenidas en las Normas.
 - c. En caso de discordancia referida a la calificación urbanística, predominará la Grafía de los planos sobre las Normas.
 - d. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de mayor escala (menor denominador) prevalecerá.
 - e. En las mediciones, prevalecerá la realidad sobre lo que pueda deducirse de los planos.

- f. En todas aquellas determinaciones en las que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- g. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente POM que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.
- h. En caso de discordancia en las determinaciones dimensionales derivadas de las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad universal y en materia de protección contra incendios u otros riesgos, serán de aplicación las dimensiones que produzcan la mayor amplitud de paso y los recorridos verticales más reducidos.

Artículo A.111-4 *Carácter vinculante, efectos y obligatoriedad*

1. Las determinaciones del POM de Puertollano vinculan a todas las Administraciones Públicas y a los particulares. La obligatoriedad de su observancia produce los efectos que establece el artículo 42 TRLOTAU.
2. Con carácter excepcional, se podrán autorizar usos y obras disconformes o no previstos en el POM, siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos establecidos en la legislación vigente para los usos provisionales, y específicamente en los términos del artículo 172 TRLOTAU.

Artículo A.111-5 *Contenido documental*

El POM de Puertollano está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria informativa y justificativa, con los contenidos establecidos en el artículo 41 RP-TRLOTAU
2. Planos de información, con los contenidos establecidos en el artículo 42 RP-TRLOTAU
3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión, con los contenidos establecidos en los artículos 45, 46 y 47 RP-TRLOTAU
4. Catálogo de bienes y espacios protegidos y Catálogo de suelo residencial público, con los contenidos establecidos en el artículo 48 RP-TRLOTAU

5. Planos de Ordenación con los contenidos establecidos en el artículo 49 RP-TRLOTAU

CONFIRMAR CONTENIDOS CON LEGISLACIÓN

Artículo A.111-6 Determinaciones de ordenación estructural

Tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural con el grado de vinculación que les es propio las contenidas en el art. 19 RP-TRLOTAU.

Artículo A.111-7 Ámbito temporal, revisiones y modificaciones

1. El presente POM entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por la legislación vigente, y tendrá vigencia indefinida en tanto no sea sustituido por otro de naturaleza y alcance semejante, sin perjuicio de las posibles modificaciones puntuales que puedan tramitarse.
2. Procederá la revisión del presente POM cuando así lo establezcan disposiciones legales o cuando, por circunstancias sobrevenidas de cualquier carácter que impliquen la procedencia de la reconsideración total del modelo territorial del conjunto del municipio, así lo acuerde el Ayuntamiento de Puertollano.
3. Las alteraciones de determinaciones del POM que no impliquen Revisión se considerarán modificaciones. Toda modificación comportará un grado de definición documental no inferior a la establecida en el POM, debiendo motivarse su conveniencia y justificarse su incidencia, tanto aislada como agregada a modificaciones anteriores, sobre las previsiones y determinaciones estructurantes del POM, demostrando que no incurre en un supuesto de revisión.
4. Se considerarán supuesto de modificación las innovaciones del POM derivadas de determinaciones contenidas en los Instrumentos de Ordenación Territorial.

CAPÍTULO 2 - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL POM

Sección 1 - GENERALIDADES

Artículo A.121-1 Administraciones actuantes

El Ayuntamiento de Puertollano es el encargado de llevar a cabo el desarrollo y ejecución del POM, sin perjuicio de la participación de sujetos privados de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 TRLOTAU. La Administración General del Estado, la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha y el resto de administraciones públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística o sectoriales con relevancia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo deberán concertar su acción con el Ayuntamiento en los términos establecidos en los artículo 9 y 10 TRLOTAU, a los efectos de alcanzar los objetivos planteados en el presente POM.

Artículo A.121-2 Instrumentos de actuación

A efectos del desarrollo y ejecución del POM, se consideran los siguientes tipos de instrumentos:

1. Instrumentos de Ordenación
2. Instrumentos de Gestión
3. Instrumentos de Ejecución

Sección 2 - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo A.122-1 Clases de instrumentos

Se consideran instrumentos de ordenación para el desarrollo del POM los siguientes:

- Planes parciales
- Planes especiales
- Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos
- Estudios de Detalle

Artículo A.122-2 Planes Parciales

1. Los Planes Parciales definen, y, en su caso, complementan o mejoran la Ordenación Estructural y/o Detallada correspondiente a sectores completos de suelo urbanizable.
2. Los Planes Parciales se dividen en dos clases:
 - a. Planes Parciales de Desarrollo del POM: precisan la ordenación estructural del POM, estableciendo la ordenación detallada del sector al que se refieren.
 - b. Planes Parciales de Mejora: modifican la ordenación estructural y, en su caso, detallada, que establece el POM para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones pública.
3. Los Planes Parciales de Mejora se someten a las siguientes condiciones adicionales a las establecidas en el artículo 57 RP-TRLOTAU:
 - a. La mejora no podrá implicar la reducción de superficie de las dotaciones públicas del sector, ni globalmente ni en lo referente a espacios libres públicos.
 - b. La mejora no podrá implicar una reducción del número de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
4. Los Planes Parciales incluirán los contenidos sustanciales y documentales establecidos en los artículos 58 a 64 RP-TRLOTAU.

5. Cuando así lo exija el Ayuntamiento, será necesario presentar Avances de Plan Parcial en su fase de redacción, en los que se expresarán los criterios y objetivos de la ordenación prevista. La aprobación de estos Avances solamente tendrá efectos administrativos internos de la corporación municipal.
6. Los sectores desarrollados por los Planes Parciales podrán dividirse en varias Unidades de Actuación con los requisitos y condiciones de delimitación expuestos en los artículos 113 y 114 TRLOTAU.
7. En cumplimiento del artículo 38 RP-TRLOTAU, sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar Planes Parciales con independencia y anterioridad a los Programas. La promoción de Planes Parciales por particulares deberá vincularse al desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo A.122-3 Planes Especiales

1. Los planes especiales podrán formularse con cualquiera de las siguientes finalidades, que determinarán su nombre:
 - a. Crear o ampliar reservas de suelo dotacional- Plan Especial Dotacional
 - b. Definir o proteger infraestructuras, vías de comunicación, el paisaje o el medio natural- Plan Especial de Protección Sectorial
 - c. Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico- Plan Especial de Protección Cultural y Arquitectónica
 - d. Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras- Plan Especial de Infraestructuras.
 - e. Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública- Plan Especial de Residencia Protegida
 - f. Reforma interior y renovación urbana en áreas de suelo urbano, diferenciando los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación- Plan Especial de Reforma Interior.

2. Los Planes Especiales se redactarán en todo caso con el mismo o mayor grado de detalle y las mismas determinaciones referidas a su ámbito que contiene el POM y su planeamiento de desarrollo afectado. En el caso de Planes Parciales de Reforma Interior, su contenido será el mismo que el de los Planes Parciales, con las salvedades que fueran claramente innecesarias por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.
3. Los Planes Especiales podrán ser elaborados y promovidos tanto por el Ayuntamiento de Puertollano como por el resto de las Administraciones Públicas cuando el ejercicio de sus competencias así lo requiera.
4. En todo lo no regulado en el presente artículo, se estará a lo establecido en los artículos 76 a 84 RP- TRLOTAU.

Artículo A.122-4 Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Si las determinaciones de los Planes Parciales o Especiales contuviesen normas referentes a la conservación, mejora o protección de edificios, monumentos, jardines, parques, paisajes u otros bienes, esto se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

Los catálogos incluirán los datos necesarios para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponde por aplicación del Plan que complementen.

Artículo A.122-5 Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse para el ajuste de la ordenación detallada establecida por el POM en cualquier zona de suelo urbano y urbanizable o para el ajuste de la ordenación detallada establecida por un instrumento de desarrollo del POM. Comprenderán como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa, y como mínimo, las parcelas correspondientes a un plano de alineación de dicha manzana o unidad urbana y la extensión necesaria para la adecuada resolución de sus esquinas con alineaciones adyacentes.
2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la previsión o el reajuste de alineaciones, rasantes y ordenaciones de volumen, sin alterar la calificación del suelo ni aumentar su edificabilidad. Podrán crear nuevos viales o

dotaciones públicas, sin reducir la superficie de las previstas en la ordenación detallada preexistente.

3. En todo lo no regulado en el presente artículo, se estará a lo establecido en los artículos 72 a 75 RP- TRLOTAU.

Artículo A.122-6 Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

El Ayuntamiento de Puertollano podrá complementar la ordenación urbanística establecida en el POM mediante Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 97 RP-TRLOTAU.

Sección 3 - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo A.123-1 Programas de Actuación Urbanizadora

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en el municipio de Puertollano. En su contenido sustantivo y documental se ajustarán a lo establecido en el artículo 110 TRLOTAU.

Artículo A.123-2 Gestión Directa

Las administraciones públicas podrán realizar la gestión directa de la actividad de ejecución resultante del ejercicio de sus competencias de manera independiente o cooperativa de acuerdo con lo establecido en los artículos 105, 106, 107 y 108 TRLOTAU.

Artículo A.123-3 Gestión Indirecta

El Ayuntamiento de Puertollano y las administraciones públicas con competencia para ello en el ámbito territorial del POM podrán gestionar de forma indirecta la actividad administrativa de ejecución mediante concesión a un urbanizador, de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 117 a 125 TRLOTAU.

Sección 4 - INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo A.124-1 Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del POM y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- De urbanización
- De edificación
- Otras actuaciones urbanísticas
- De actividades e instalaciones

Artículo A.124-2 Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes. En cuanto a su contenido sustancial y documental y a su tramitación, para todo lo no regulado en el presente artículo se ajustarán a lo establecido en el artículo 111 TRLOTAU y 98 a 101 RP- TRLOTAU.
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a. Excavaciones y movimientos de tierras
 - b. Pavimentación del viario
 - c. Red de riego e hidrantes
 - d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
 - e. Red de distribución de agua
 - f. Red de distribución de energía eléctrica
 - g. Galerías de servicios
 - h. Parques, jardines y acondicionamiento
 - i. Alumbrado público
 - j. Aparcamientos subterráneos

k. Señalización y marcas

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto la materialización, en una o varias fases, de una actuación urbanizadora. Se podrán redactar proyectos de urbanización simplificados en los supuestos de mera reparación, renovación o introducción de mejorar ordinarias en obras o servicios ya existentes. Dichos proyectos simplificados se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo A.124-3 Proyectos de edificación

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a. Obras en los edificios
 - b. Obras de demolición
 - c. Obras de nueva edificación
2. Dentro de las obras en los edificios se incluyen las siguientes:
 - a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
 - b. Obras de conservación o mantenimiento: son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
 - c. Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- d. Obras de acondicionamiento: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.
- e. Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyendo o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.
- f. Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría o morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre, o el establecimiento de otros nuevos, y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc...).
- g. Obras de demolición. Según supongan o no la total desaparición de la edificación, se considerarán:
 - Demolición total
 - Demolición parcial
- i. Obras de nueva edificación. Comprenden los tipos siguientes:
 - Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
 - Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
 - Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo A.124-4 Otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en los dos artículos precedentes.
2. Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:
 - a. Obras civiles singulares, entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
 - b. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - La tala de árboles y la plantación de especies arbóreas.
 - Movimientos de tierra que afectan a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos.
 - La ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casa prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc...
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc..., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - Instalaciones exteriores propias de actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyecto de edificación.

- Vertederos de residuos o escombros.
 - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los raques de combustibles sólidos, de material y de maquinaria.
 - Usos o instalaciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyecto de urbanización o edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios afectos a estos y no previstos en su proyecto originario, teleféricos, etc...
- c. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obra y solares
 - Apertura de zanjas y calas
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo A.124-5 *Proyectos de actividades e instalaciones*

1. Se entienden por proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:
 - a. Proyectos de instalación de actividades son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación, y , en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.

- b. Proyectos de mejora de instalación son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

CAPÍTULO 3 - INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo A.131-1 Intervención municipal

1. La intervención municipal en el uso del suelo se realiza a través de los siguientes procedimientos:
 - a. Licencias urbanísticas
 - b. Trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras
 - c. Actos sujetos al régimen de comunicación previa
 - d. Ordenes de ejecución, inspección de obras y otros
 - e. Inspección urbanística
2. Es competencia municipal comprobar la conformidad y ajuste de las distintas actuaciones urbanísticas a las ordenanzas, legislación urbanística y planeamiento vigente, así como restablecer en su caso el ordenamiento infringido.

Artículo A.131-2 Licencias urbanísticas

1. Están sujetos a licencia urbanística los actos de construcción y edificación y de uso del suelo, y, en particular, los especificados en el artículo 165-1 TRLOTAU.
2. Las licencias urbanísticas pueden ser:
 - a. De parcelación
 - b. De obras de urbanización
 - c. De obras de edificación
 - d. De obras y actividad
 - e. De usos y actividades
3. El contenido y otorgamiento de las licencias, en todo lo no regulado en el presente POM, se regirá por lo establecido en los artículos 166 y 167 TRLOTAU.
4. Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento

previsto para estas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquellas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 163 TRLOTAU.

Artículo A.131-3 Licencias de agrupación y segregación de parcelas

1. Se considera parcelación a la ocupación, agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
2. La solicitud de licencia de parcelación irá acompañada de los siguientes documentos, presentados en proyecto de parcelación realizado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente:
 - a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación, indicando la conformidad de la misma con las determinaciones del Plan en que se fundamenta, así como el cumplimiento de la legislación urbanística.
 - b. Planos de estado actual, acotados, a escala mínima 1:1.000, donde se señalen las fincas originarias registrales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos del terreno.
 - c. Planos de parcelación acotados a escala mínima 1:1.000, donde se representarán cada una de las parcelas resultantes perfectamente identificadas con expresión de medidas y superficies.
 - d. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con la aprobación del Proyecto de Actuación Urbanizadora correspondiente.
4. Las parcelaciones en suelo rústico se atenderán a lo dispuesto en el libro 2º, título 1º de esta normativa.
5. La licencia de parcela autorizará a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.
6. A fin de facilitar el cumplimiento de la legislación vigente, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los registros de la propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones y reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y los que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo A.131-4 Licencias de obras de urbanización

1. Son autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes. Las obras de urbanización de carácter puntual o complementario podrán tramitarse como proyectos de urbanización simplificados.
2. Los contenidos del Proyecto de Urbanización serán coincidentes con los indicados en el art. 100 y 101 del RP
3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el urbanizador con antelación de 15 días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará el siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de los mismos de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo A.131-5 Licencias de obra de edificación

El otorgamiento de la licencia de obras de edificación se rige por el artículo 166 TRLOTAU. Además de la constatación de que lo proyectado cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso que fija el POM y demás normativa aplicable, exige la acreditación de los siguientes requisitos:

1. Licencia de parcelación, o si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
2. Plano de entorno exterior a escala mínima 1/200, indicando edificios colindantes con número de alturas y viales exteriores, con indicación de anchos de acera y carriles de circulación, los elementos de mobiliario urbano existente delante de la fachada o que puedan afectar a la edificación futura.
3. Acta de replanteo o tira de cuerdas, con resultado favorable, tras verificar el emplazamiento de las obras y su adecuación a las alineaciones del proyecto aprobado y de su coordinación con las alineaciones del entorno
4. Indicación del tratamiento de posibles medianerías al descubierto y posibilidad de igualación del nivel horizontal de cornisa con los edificios colindantes.
5. Justificación de la solución de fachada en relación con el entorno exterior y en particular con los edificios colindantes.

6. Justificación de haberse formulado las cargas urbanísticas que asigna el planeamiento a la unidad de actuación urbanizadora a la que pertenece la parcela, en su caso.
7. Contar la unidad de actuación urbanizadora con servicios urbanísticos en funcionamiento, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible de acuerdo con la legislación vigente y, específicamente, de acuerdo con las condiciones del artículo 102.3 TRLOTAU, que deberán reflejarse en la licencia correspondiente.
8. Obtención de la licencia de uso y actividad, si lo requiere el uso propuesto y no se optara por el régimen de licencia conjunta.
9. Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
10. Si las obras que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, petición al órgano competente a los efectos de la calificación provisional de las viviendas.
11. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencias.
12. Cuantas otras de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo A.131-6 Licencia de uso y actividades

Las licencias de uso y actividades se regirán por los artículos 169 y 170 TRLOTAU.

Artículo A.131-7 Licencias de obras con eficacia diferida

1. Las licencias de obras podrán concederse con la presentación de un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de tres meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en forma debida el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez

dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil, o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio.

3. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrita a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo A.131-8 Licencia de Ocupación

- Estarán sujetos a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva planta, y cualesquiera otras unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial o general, consolidación o restauración, en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos, tales como el incremento del número de viviendas en los edificios, transformación en viviendas de locales comerciales u otros actos similares.
- Está obligado a solicitar licencia de ocupación para la primera utilización de los edificios el titular de la licencia urbanística de obras. Subsidiariamente, dicha solicitud podrá ser realizada por el adquirente o usuario de la edificación
- Además de la constatación de que lo ejecutado cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso que fija el POM y demás normativa aplicable, exige la acreditación de los siguientes requisitos:
 - a. Plano de situación y fotocopia de la licencia de obras.
 - b. Certificación final de obra en el que el director de la ejecución material de las obras certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.
 - c. Asimismo, el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello

de conformidad con lo dispuesto en el vigente Código Técnico de la Edificación.

- d. Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos por la Ley, o el acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.
- e. Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico.
- f. Para todas las viviendas con solicitud de licencia de obra posterior al 28 de marzo de 2002, es obligatoria la presentación de la carpeta de documentación del Libro del Edificio.
- g. En aquellos casos en que haya sido necesario conservar e integrar restos arqueológicos hallados, deberá presentarse el preceptivo informe resultante de la actuación.
- h. Certificado expedido por las Compañías y Entidades suministradoras de energía eléctrica, agua potable y en su caso gas, acreditativo de haber abonado los derechos de las conexiones generales al edificio y que por tanto dichos servicios están en disposición de ser contratados.
- i. En su caso, fotocopia de escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.
- j. Acreditación de la presentación de la declaración catastral de nueva construcción.

Artículo A.131-9 Trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras

El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras será aplicable en los supuestos del artículo 173 TRLOTAU.

Artículo A.131-10 Actos sujetos al régimen de comunicación previa

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Ayuntamiento de Puertollano los actos de aprovechamiento y uso del suelo no sujetos a licencia urbanística. En todo caso, la realización de estos actos sin comunicación previa se considerará clandestina.
2. Se consideran actos sujetos al régimen de comunicación previa los siguientes:
 - i. Reformas interiores, incluida retirada de escombros inertes, sin necesidad de ocupación de la vía pública o partes comunes de los edificios, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Afectarán a una única vivienda o local destinado a otras actividades. Podrá denegarse la tramitación como acto sujeto al régimen de comunicación previa si se plantean dudas sobre los efectos acumulativos de sucesivos actuaciones sometidas a este régimen sobre un mismo edificio.
 - No implicarán aumento de superficie útil
 - No modificarán las condiciones de protección contra incendios
 - No implicarán la apertura o ampliación de huecos en muros, ni afectarán a la estructura.
 - No implicarán la modificación de la fachada ni el acristalamiento de terrazas.
 - ii. Obras de conservación, siempre que no afecten a edificios protegidos ni supongan un cambio en los materiales de fachada.
 - iii. Limpieza de solares
 - iv. Actuaciones provisionales de sondeo de terrenos
 - v. Vallado, sin necesidad de cimentación, de obras, fincas o solares

- vi. Instalación de antenas de recepción de telecomunicaciones. Se excluyen las instalaciones de emisión. Requerirá licencia la instalación de antenas receptoras en edificios catalogados.
3. El procedimiento de comunicación previa se regirá por el contenido del artículo 158 TRLOTAU.
4. La documentación para actuaciones sujetas al régimen de comunicación previa se compondrá de los siguientes elementos:
 - i. Impreso normalizado de solicitud y características básicas de la actuación que se pretende
 - ii. Plano, croquis o fotocopia de callejero señalando la situación del edificio, parcela o solar. La dirección debe corresponderse con el "Callejero Municipal" del Ayuntamiento de Puertollano.
 - iii. Descripción suficiente de la actuación que se pretende, acompañando a planos o croquis, a escala, acotados, de planta y/o sección y/o alzado que reflejen el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención.
 - iv. Fotocopia de permisos y autorizaciones sectoriales que fueran necesarias.
5. La documentación deberá comunicarse a la administración con una antelación mínima de quince días a la fecha en que pretenda realizarse la actuación.

Artículo A.131-11 Ordenes de ejecución, inspección de obras y otros

1. A través de las ordenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento podrá ejercer su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones, asegurar en su caso la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico, y velar por el cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión tendrá los efectos referidos en el artículo 176 TRLOTAU, incluida la habilitación a la Administración Pública para expropiar el inmueble.
3. La inspección urbanística se realizará y organizará de acuerdo con la correspondiente ordenanza municipal.

Artículo A.131-12 Casos no previstos en las ordenanzas

Los casos no previstos en estas ordenanzas, así como las dudas de interpretación de sus determinaciones, serán resueltas por la corporación municipal previa consulta por escrito dirigida al Ayuntamiento.

TÍTULO 2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1 - CONDICIONES PARA EL DISEÑO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO Y LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Sección 1 - Aplicación

Artículo A.211-1 Aplicación de las condiciones de diseño

Las condiciones de diseño establecidas en el presente capítulo tienen un carácter obligatorio en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de recomendaciones en suelo urbano consolidado, pudiendo autorizar el Ayuntamiento el empleo de soluciones diferentes en función de condiciones locales específicas.

Sección 2 - Diseño de la red viaria

Artículo A.212-1 Condiciones generales de diseño de la red viaria

1. Las presentes condiciones, así como las reflejadas en los artículos siguientes, se verán complementadas por las derivadas de la reglamentación sectorial y la establecida por los organismos titulares de las vías interurbanas. Serán de aplicación obligatoria en los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado.
2. Condiciones de diseño del viario en planta y perfil longitudinal en suelo urbano y urbanizable

Tipos de vías	Clase de suelo	Velocidad de referencia (Km/h)	Radio mínimo normal (m)	Radio mínimo absoluto (m)
Vías Interurbanas	Suelo rústico	100	600	450
		80	400	250
	Suelo urbano/urbanizable	100	500	450
		80	250	250
Sistema General Viario con vía de servicio	Suelo rústico	80	400	250
	Suelo urbano/urbanizable	80	250	250
Sistema General Viario sin vía de servicio	Suelo urbano/urbanizable	60	120	60

Tipos de vías			Radio mínimo en bordillo (m)
Viario Zonal Colector	Áreas residenciales	Un solo carril por sentido	10
		dos o más carriles por sentido	6
	Áreas industriales y comerciales		10
Viario Zonal de Acceso	Áreas residenciales:	calzada con un solo carril	6
		calzada con dos o más carriles	4*
	Áreas industriales y comerciales		10

* Radio mínimo de acceso para vehículos de bomberos de 5,3m. Habrá que comprobar que con dos o más carriles se consiga este parámetro.

Tipos de vías	Velocidad de referencia (Km/h)	Pendiente máxima (%)
Vías Interurbanas	100	6
	80	6 < 3.000 m 7 < 600 m 8 < 300 m
Sistema General Viario con vía de servicio	80	6 < 3.000 m 7 < 600 m 8 < 300 m
Sistema General Viario sin vía de servicio	60	10
Viario Zonal		8 12*

* Con construcción de sendas peatonales independientes, de pendiente inferior al 8% y que permitan el acceso de vehículos de bomberos que requieren pendientes <10% para acceder en buenas condiciones de servicio.

3. Viario zonal colector: el conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal buscarán evitar velocidades superiores a los 30 km/h. Se arbitrarán, asimismo, medidas de templado de tráfico. En cualquier caso se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros. Entre reductores de velocidad o intersecciones con pérdida obligada de prioridad no podrán disponerse tramos rectos de más de 75 metros. Se recomienda evitar pendientes superiores al 5%, siendo obligatorio crear sendas especiales para peatones en pendientes de viario superiores al 8%. Podrán disponerse fondos de saco con radio mínimo en bordillo exterior de 9 metros en áreas residenciales y de 12 metros en áreas industriales y comerciales.
4. Condiciones de diseño de la sección transversal: se establecen las mismas limitaciones de pendientes longitudinales que en el caso de las calzadas de circulación. Las pendientes transversales de las aceras estarán comprendidas entre un 1% y un 2%. Los bordillos tendrán una altura comprendida entre 10 y 14 centímetros, con alturas más reducidas únicamente en pasos de peatones, en entradas a garajes, en intersecciones y curvas de viarios zonales de acceso de radio reducido para acceso de

vehículos pesados, y en recintos de templado de tráfico en el marco de proyectos globales de urbanización.

Tipo de vía	Anchura de carril recomendada (m)	Anchura de carril mínima (m)
Interurbana, A-100	3,75	3,50
Interurbana, A-80	3,50	3,50
Sistema General, 80	3,50	3,25
Sistema General, 60	3,50	3,00
Viario Zonal Colectora	Residencial, 3,50	3,00
	Industrial, 3,75	3,25
Viario Zonal de acceso	Residencial, 3,00 Industrial, 3,75	2,75, 3,25

Tipo de vía	Anchura de acera total recomendada (m)	Anchura de acera total mínima (m)
Sistema General Principal	6,00	4,00
Sistema General Complementario	6,0	4,00
Viario zonal colectora	2 Carriles	3,00
	4 o más	4,00
Viario Zonal de acceso	3,0	2,50

5. Bandas de estacionamiento en viario: la pendiente transversal de las bandas de estacionamiento estará comprendida entre el 2% y el 2,5%. En los sistemas generales viarios podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea. En viario zonal de acceso, podrán establecerse bandas de estacionamiento en línea, batería y ángulo.

Tipo de banda	Anchura recomendada	Anchura mínima
En línea	2,25	2,00
En batería	5,00	4,50
En ángulo	5,50	4,00

Tipo de vía	Distancia recomendada a esquina libre de banda de aparcamiento	Distancia mínima a esquina libre de banda de aparcamiento
Sistema General	15	10
Viarío Zonal colector	12	8
Viarío Zonal de Acceso	10	6

6. Carriles reservados

Tipo	Anchura recomendada	Anchura mínima
Carril bus y bus/vao		
Con separación física	4,00	3,75
Sin separación física	4,00	3,25
Carril bici un sentido	2,00	1,50
Carril bici dos sentidos	3,00	2,00
Carril bus/bici	4,50	4,00

7. Intersecciones: la disposición de la intersección, así como su acondicionamiento, debe garantizar la visibilidad de parada en todos los ramales de acceso. Deberá estudiarse la movilidad peatonal y para personas de movilidad reducida a través de la intersección. Las isletas de refugio de peatones se construirán con anchura mínima de 1,50 metros, con bordillos elevados de protección o bolardos.

8. Rotondas: Se diseñarán islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre $3/4$ y 1 , de diámetros comprendidos entre los 15 y los 30 metros. Se establece un mínimo de 5 metros de anchura, para calzadas anulares de un solo carril y radios de islote medios 8-20 m, y 8-9 metros para calzadas de dos carriles. Se dispondrán peraltes hacia el exterior, de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe, obligatoriamente, cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad; formado un ángulo entre 20° y 60° con la tangente a la calzada circular en el punto en que la cruzan.
9. Condiciones de competencia con arbolado
 - a. Edificios: las copas de los árboles respetarán una separación mínima de 1 metro a cualquier elemento de los edificios.
 - b. Servidumbre de vías de tráfico peatonal: el arbolado respetará, sin invadir, una anchura de acera de 2,50 m y una altura libre de igual dimensión.
 - c. Servidumbre de vías de tráfico rodado: ninguna parte del árbol podrá invadir la calzada a menos de 4 m de altura. No se considera calzada el espacio de aparcamiento. El punto de plantación se separará de la acera 0,50 m en especies pequeñas, 0,80 en especies medianas, 1 m en especies grandes.
 - d. Servidumbre de señalización vertical: ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidadas desde una distancia de 50 metros, visto desde el punto de vista del conductor.

Artículo A.212-2 Estudios de movilidad

1. El Ayuntamiento de Puertollano podrá solicitar la realización de un estudio de movilidad en las actuaciones urbanizadoras en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
2. Contenido de los estudios:
 - a. Descripción del emplazamiento, entorno y ámbito.

- b. Programa de usos del plan o proyecto al que se vincula el estudio.
 - c. Condiciones de tráfico y transporte mecánico existentes y previsibles en puntos de acceso a la red viaria principal.
 - d. Condiciones de movilidad peatonal, ciclable y para personas de movilidad reducida en el ámbito del estudio y en la relación con su entorno.
 - e. Estimación de la generación de viajes en hora punta.
 - f. Reparto modal y tráfico vehicular generado.
 - g. Evaluación, localización y, en su caso, diseño de los puntos de acceso y elementos internos de la red viaria.
 - h. Evaluación del funcionamiento de los puntos de acceso y elementos internos de la red principal.
 - i. Evaluación del funcionamiento de la movilidad peatonal, ciclable y para personas de movilidad reducida.
 - j. Propuesta de medidas complementarias, métodos de gestión de la demanda y modos de transporte alternativo.
3. En el caso de que el Estudio de Movilidad corresponda a actuaciones urbanizadoras con más de 50.000 metros cuadrados edificados, será preceptivo incluir la viabilidad de la prolongación o nueva creación de líneas de transporte público que incluyan al 80% de la superficie de la actuación dentro de un radio de 300 metros medidos desde las paradas. Igualmente, se estudiará la conveniencia de disponer plataformas reservadas para transporte público.

Artículo A.212-3 Tipología de secciones transversales según la jerarquía del viario

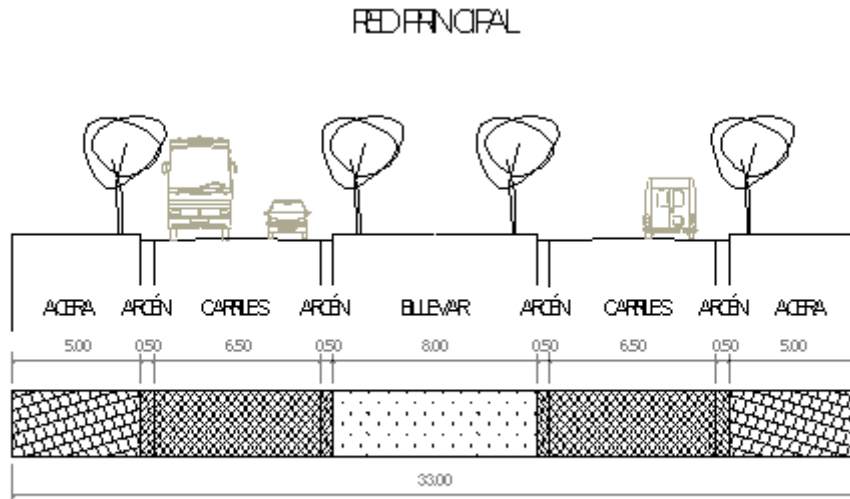
1. Las presentes secciones se desarrollarán en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con sección uniforme. La no utilización de la banda de aparcamiento para tal fin, en caso de que la capacidad necesaria según estándares se cubriera sin necesidad de ocupar el conjunto de los viarios de la actuación urbanizadora, implicará la ocupación del espacio destinada a esta por la acera.
2. Sistema general- red principal- sección básica: sección viaria total de 33 m.

Áreas Peatonales

Aceras	5 m por acera. Total 10 m
Bulevar Central	8 m

Tránsito de vehículos

Arcén lado acera	0.5 m por arcén. Total 1 m
Arcén lado bulevar	0.5 m por arcén. Total 1m
Carriles de circulación (2 por sentido)	3.25 m por carril. Total 13 m



3. Sistema General viario – red principal- sección reducida: aplicable a trazados condicionados por elementos existentes no trasladables ni modificables, con una sección viaria total de 26.50 metros resultante de reducir la mediana de la sección básica hasta 150 centímetros de anchura.
4. Sistema General viario- red principal- sección ampliada: aplicable para la introducción de plataformas reservadas de transporte público, tráfico ciclable y ampliación del bulevar central, oscilando entre los 41 y los 63 metros.

Áreas Peatonales

Aceras 5 m por acera. Total 10 m

Bulevar Central Variable de 8 a 30 m

Tránsito de vehículos

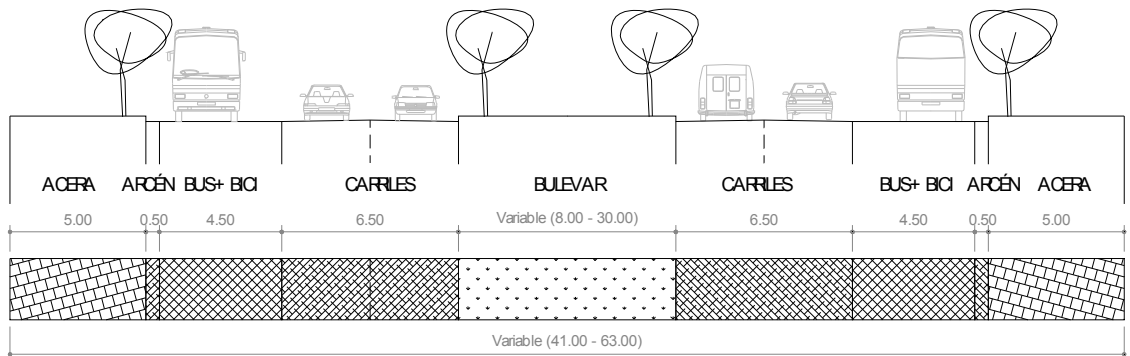
Arcén lado bulevar 0.5 m por arcén. Total 1m

Carriles de circulación (2 por sentido) 3.25 m por carril. Total 13 m

Plataforma resevada Bus+Bici

Carril compartido 4,5 m por carril. Total 9 m

PLATAFORMA RESERVADA BUS+ CARRIL BICI



La solución con bulevar central de 30 metros de ancho incide en la solución de las intersecciones. En los cruces a nivel resueltos con glorietas se estudiará la conveniencia de generar una solución en pesa en lugar de glorietta única.

5. Sistema general- red complementaria- sección básica: consta de una sección de 21,5 metros de anchura.

Áreas Peatonales

Aceras 5 m por acera. Total 10 m

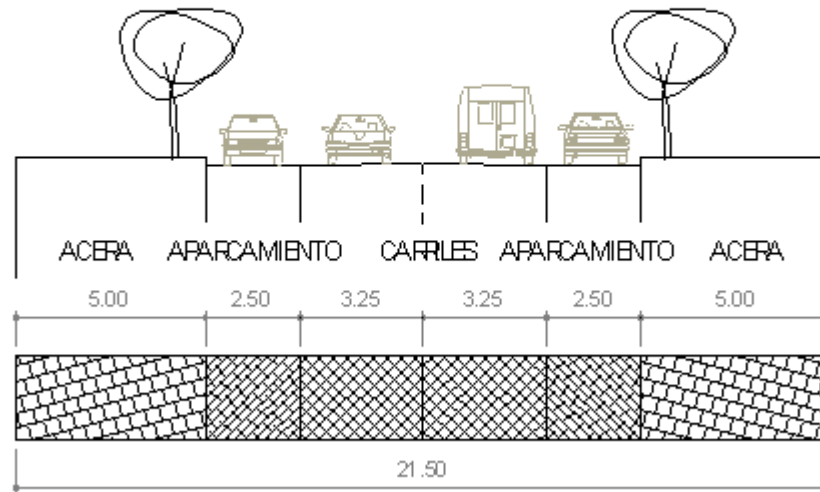
Tránsito de vehículos

Carriles de circulación (1 por sentido) 3.25 m por carril. Total 6.5 m

Bandas de aparcamiento

Aparcamiento en línea 2.5 m por banda. Total 5 m

RED COMPLEMENTARIA



6. Sistema general- red complementaria- sección con carril ciclable: consta de una sección de 23,5 metros de anchura.

Áreas Peatonales

Acera 5 m por acera.

Acera lado carril bici 3 m por acera

Tránsito de vehículos

Carriles de circulación (1 por sentido) 3.25 m por carril. Total 6.5 m

Bandas de aparcamiento

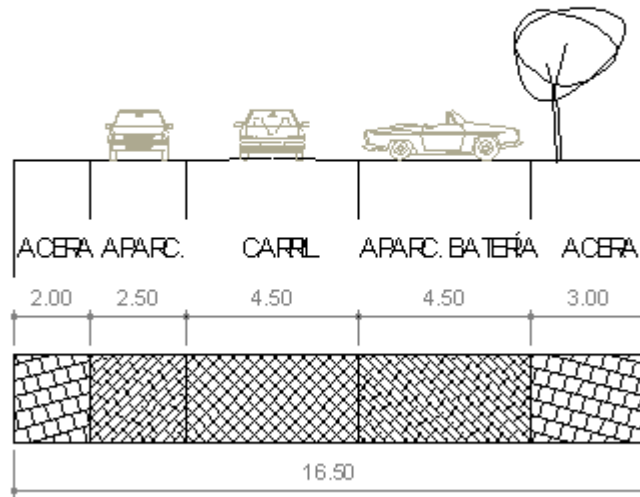
Aparcamiento en línea 2.5 m por banda. Total 5 m

Plataforma resevada Bus+Bici

Carril bici 3 m

Mediana aparcamiento-carril bici 1 m

RED LOCAL



8. Viario zonal- sección para áreas de baja densidad: anchura completa de 15,5 metros.

Áreas Peatonales

Acera 3.25 m por acera. Total 6.5 m

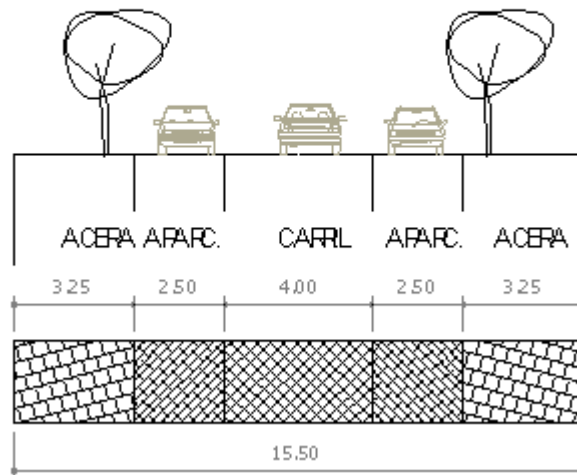
Tránsito de vehículos

Carril de sentido único de circulación 4 m por carril.

Bandas de aparcamiento

Aparcamiento en línea 2.5 m por banda. Total 5 m

RED LOCAL DE BAJA DENSIDAD



9. Viario zonal- sección para áreas industriales: anchura completa de 18,5 metros

Áreas Peatonales

Acera 3,25 m por acera. Total 6,5 m

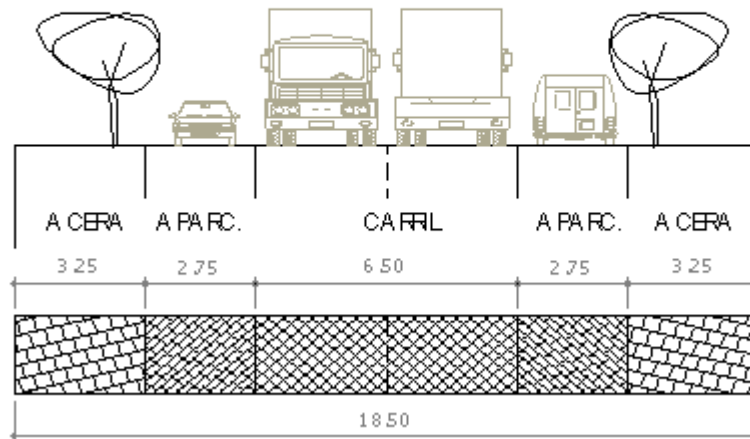
Tránsito de vehículos

Carril de tránsito (1 carril por sentido) 3,25 m por carril. Total 6,5 m

Bandas de aparcamiento

Aparcamiento en línea 2,75 m por banda. Total 5,5 m

RED LOCAL EN ÁREA INDUSTRIAL



10. Implantación de arbolado en viario urbano

- Medidas mínimas de secciones de aceras para permitir la implantación de arbolado: el ancho de acera mínimo para sustentar arbolado es de 3 metros. Deberán valorarse el resto de circunstancias a la hora de instalar arbolado.
- Plantación en la banda de aparcamiento: es la situación ideal, en isletas, debidamente protegidas en la banda de aparcamiento en línea o batería. En este caso, se pueden arbolar acera con un ancho mínimo de 1,5 metros (fachadas sin vuelo en primer piso) o 2 m (fachadas con vuelo en primer piso).
- Dimensión mínima de rotondas y medianas para albergar arbolado: 2 m de anchura en medianas, diámetro de 6 m en rotondas.

Sección 3 - Urbanización de espacios públicos

Artículo A.213-1 Ámbito y condiciones de aplicación

La presente sección se refiere a las obras de urbanización, tanto incluidas en proyectos de urbanización como en proyectos de pequeña escala o en obras de pequeño alcance vinculadas a la edificación. Las imágenes que ilustran las normas son únicamente referencias gráficas que no suponen modelo obligatorio.

Artículo A.213-2 Condiciones generales de diseño y calidad ambiental

1. La buena realización del proyecto de urbanización radica en la combinación de su trazado, que es la estructura del espacio, y su acabado, que es la envolvente. Una adecuada combinación de estructura y envolvente dan al espacio viario un buen diseño y calidad ambiental.
2. La estructura se materializará en el trazado, geometría y dimensionado. Estos tres elementos serán adecuados a cada tipo de espacio según su uso. Para desarrollarlos se estudiará la prioridad de direcciones y usuarios mediante el análisis de los flujos y trayectorias más utilizadas y naturales.
3. Se realizará un dimensionado estricto de la zona destinada a la circulación y estacionamiento de vehículos, para que el espacio restante quede al disfrute del peatón.
4. Los ensanchamientos del viario se aprovecharán para la estancia de las personas y si es necesario se protegerá del estacionamiento de vehículos mediante bolardos o elementos vegetales.
5. Se evitará la creación de obstáculos tanto en los recorridos peatonales como de vehículos. Se cuidará la seguridad de los peatones frente al tráfico de vehículos.
6. La envolvente se materializará en la elección y disposición del pavimento, la jardinería, el mobiliario urbano, la iluminación, la señalización y el acondicionamiento frente al ruido.
7. Todos estos elementos deberán estar ordenados siguiendo una idea de conjunto. Se dispondrán de tal manera que no se obstaculicen unos a otros, ni obstaculicen los recorridos que se proyecten.

8. Se evitará la mineralización excesiva del espacio viario, protegiendo los elementos naturales existentes como caminos y recintos de terrizo, zonas ajardinadas y arbolado, y potenciando la creación de unos nuevos.

Artículo A.213-3 Condiciones de diseño y calidad ambiental en la pavimentación

1. Elección de especies:
 - a. Para la introducción de nuevos elementos vegetales, deberán utilizarse especies autóctonas de Puertollano, con ello se evitará problemas como puede ser la introducción de plagas, el empobrecimiento de terreno. Y además, serán idóneas también, aquellas especies que bien por tradición de haber sido plantadas, haber existido agrupaciones naturales o haber representado a antiguos oficios, dan nombres a calles y plazas, o han quedado en la memoria colectiva de la ciudad. Será de utilidad la consulta de la literatura y pintura paisajística, en la que aparezcan representados dichas especies.
 - b. Se recomienda una cierta variedad en la elección de especies dentro de una zona, ya que el monocultivo favorece la propagación de enfermedades y una excesiva monotonía estética.
 - c. En calles con ancho inferior a 10 metros y en aceras siempre superiores a 2,50 metros, se elegirá arbolado de especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños, con hojas pequeñas y pocas raíces o que necesiten escaso suelo.
2. Criterios de localización
 - a. El ajardinamiento del espacio viario se realizará mediante árboles, arbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped y flores, que se utilizarán únicamente en lugares muy frecuentados por la población, debido al cuidado que precisan.
 - b. Las zonas verdes cuyo fin sea el uso público se ubicarán preferentemente en suelos llanos o de escasa pendiente, facilitando usos de esparcimiento, evitando los espacios residuales.
 - c. Se evitará alineaciones de árboles que interfieran perspectivas y vistas de interés, o que oculten monumentos y elementos de interés.

- d. El ajardinamiento y arbolado de las calles no tiene por que ser simétrico, puede ser recomendable su concentración en el lado más soleado.
- e. Los taludes objeto de tratamiento vegetal deberán tener pendientes inferiores a 1 a 3 para facilitar la conservación de la vegetación. En pendientes mayores deberán emplearse técnicas especiales a tal efecto.
- f. No se utilizarán arbustos en forma de setos para separar circulación rodada y circulación peatonal, porque pueden ser peligrosos por ocultar los niños pequeños.



VIVACES Y TAPIZANTES

CESPED COMO ASIENTO

TAPIZANTES EN TALUDES

3. Disposición del arbolado:

- a. La ubicación del arbolado se preferirá en bandas de manera que pueda servir de separación entre peatones y vehículos, dichas bandas podrán recoger el espacio utilizado por otros elementos urbanos, dejando más zona útil al espacio de circulación peatonal y rodada.
- b. No podrán plantarse árboles sobre las canalizaciones de servicios, del mismo modo no podrán instalarse canalizaciones a menos de un metro del árbol.

4. Distancias de plantación de arbolado:

- a. En la plantación de arbolado se tendrá en cuenta el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y la edificación.

- b. Cuando el arbolado se encuentre en la banda de estacionamiento, las distancias entre árboles podrán agrandarse hasta dar cabida a un número exacto de plazas.
 - c. La distancia entre la plantación de arbolado y la edificación será la mitad establecida entre árboles en alineaciones, y cuando esta medida sea excesiva para el ancho de la calle se dejará un mínimo absoluto de 2,5 metros.
5. Otras dimensiones con respecto al arbolado:
- a. Debe garantizarse que la altura y estructura de los árboles mantenga libre bajo copa una altura de 4,00 m sobre la zona de circulación de los vehículos y 2,50 m sobre la zona de circulación de peatones.
 - b. Sea en terreno abierto, área pavimentada o macetero sobre o bajo superficie, el volumen de tierra acondicionada será proporcional al desarrollo esperable del árbol, presentado una superficie de aireación suficiente de tierra libre, pavimentada con elementos porosos o con alcorque en áreas de pavimento impermeable. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - i. Árboles pequeños: 3 m³, 0,5 m de profundidad, 6 m² de planta (dimensión mínima 1,5 m). Superficie libre 1 m². Si el alcorque se cubre con material poroso, superficie libre 1,5 x 1,5 m.
 - ii. Árboles medianos: 6 m³, 0,66 m de profundidad, 9 m² de planta (dimensión mínima 2 m). Superficie libre 1,5x 1,5 m². Si el alcorque se cubre con material poroso, superficie libre 2 x 2 m.
 - iii. Árboles pequeños: grandes 16 m³, 1 m de profundidad, 16 m² de planta (dimensión mínima 3 m). Superficie libre 2x2 m. Si el alcorque se cubre con material poroso, superficie libre 3 x 3 m.
6. El arbolado y el ajardinamiento deberán programarse en la primera etapa de realización de las obras de urbanización, para adelantar en lo posible su desarrollo y disfrute por la población.

Artículo A.213-4 Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano

- 1. Se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un

determinado servicio al vecindario. En estas normas no se considera mobiliario urbano los elementos de iluminación.

2. Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir tres condiciones, que son, funcionalidad, racionalidad y emotividad:
 - a. Funcionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con su función y la comodidad y confort de los usuarios. No se colocarán elementos de utilidad dudosa y se colocará el número y tipo estrictamente necesario para no invadir el espacio viario ni en sus recorridos ni en su percepción visual. Se perseguirá la máxima comprensión ciudadana del elemento urbano en cuestión, en ayuda de esta comprensión se reducirá el número de diseños de un mismo elemento, que no quiere decir la única versión.
 - b. Racionalidad: El objeto urbano deberá cumplir con una racionalidad en su diseño, de geometría sencilla y de diseño actual, evitando aristas y usando las nuevas técnicas y materiales que la moderna industria nos aporta, sin dejar por eso de armonizar con el medio histórico en el que se encontrarán. Deberá, además, ser resistente a la agresividad del medio urbano y al envejecimiento, tendrá facilidad de montaje y mantenimiento.
 - c. Emotividad: El objeto urbano cumplirá con la condición de la emotividad, que sea agradable de contemplar, tanto en sus proporciones, como en las texturas de los materiales, dejando el color del propio material, evitando las pinturas, y eligiendo objetos de diseño sencillo.
3. Se consideran elementos de mobiliario urbano los siguientes:
 - a. Bancos, sillas y otros elementos para sentarse
 - b. Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
 - c. Papeleras y contenedores para las distintas fracciones de residuos urbanos
 - d. Fuentes
 - e. Barandillas, cerramientos y protecciones
 - f. Bolardos y otros cerramientos para recorridos peatonales
 - g. Protectores de arbolado y áreas ajardinadas
 - h. Jardineras
 - i. Relojes y termómetros

- j. Soportes para planos de la ciudad y anuncio de eventos culturales
 - k. Teléfonos
 - l. Buzones
 - m. Parquímetros
 - n. Armarios de regulación semafórica
 - o. Quioscos
 - p. Marquesinas de paradas de autobuses
 - q. Estacionamientos y soportes para bicicletas
 - r. Juegos infantiles
 - s. Elementos para facilitar el deporte
4. Condiciones particulares de algunos elementos:
- a. Los bancos, sillas y otros elementos para sentarse tendrán respaldos más apoyabrazos en un 50 % al menos, para facilitar la comodidad de las personas mayores. Serán de materiales de baja inercia térmica que no acumulen calor en verano ni frío en invierno.
 - b. Los quioscos, teléfonos y marquesinas de paradas de autobuses que en general corresponden a servicios públicos o privados deberán contar con un diseño unitario previamente autorizado por el Ayuntamiento, y cumplirán igualmente los condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad, aunque para ello las compañías privadas tengan que rediseñar sus objetos para armonizar con el espacio histórico.
 - c. Los elementos de información y comunicación como relojes, termómetros, buzones... deberá colocarse en puntos visibles y de máxima frecuentación de la población.
 - d. Los contenedores de las distintas fracciones de residuos urbanos deberán ubicarse en lugares accesibles para toda la población sin ser obstáculo al tránsito y visibilidad de los vehículos. Se distribuirán homogéneamente por la ciudad dependiendo de las intensidades de uso. Se agruparán en áreas de aportación donde no resulten un obstáculo al uso o percepción espacial. Se rodearán donde sea posible de elementos vegetales o apantallamientos, o se soterrarán con sistemas compatibles con los de otras zonas de la ciudad.

- e. Los elementos destinados a la estancia de las personas (asientos, mesas...) deberán optimizar las condiciones de soleamiento, orientación a vistas de interés y protección frente al viento y la lluvia. Estos condicionantes recomiendan una flexibilidad en su localización y se evitarán formaciones puramente formalistas, aunque sin caer en el desorden ni en la colocación de un número excesivo de elementos.
 - f. Se prohíben los anuncios de publicidad comercial en el mobiliario urbano, así como en portacarteles y en otro tipo de soportes
5. Localización y número de elementos: se localizarán con criterios de racionalidad, calculando de acuerdo con la frecuencia de uso y los parámetros numéricos establecidos en esta normativa.
6. Los elementos de mobiliario existentes se revisarán y si no cumplen estas normas se sustituirán por unos que las cumplan, a excepción de los elementos históricos, que serán protegidos y catalogados.

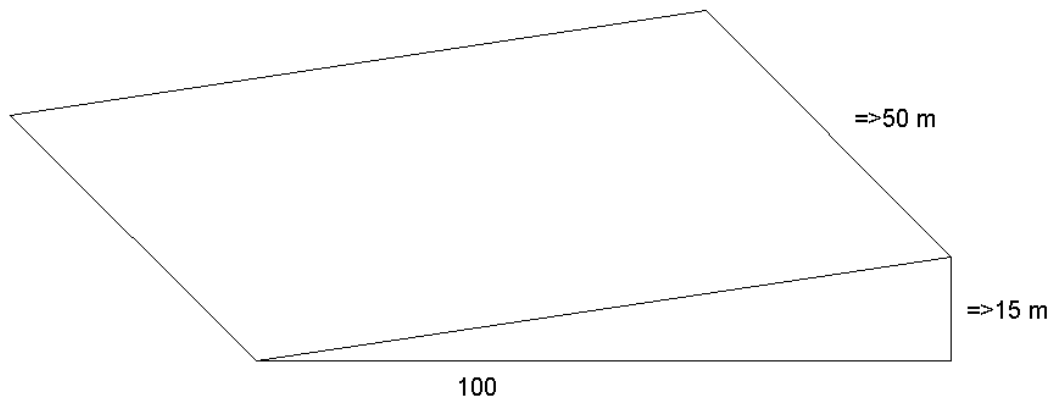
Artículo A.213-5 Condiciones de diseño y calidad ambiental en la iluminación

1. Al igual que los elementos del mobiliario urbano, los elementos de iluminación cumplirán los mismos condicionantes de funcionalidad, racionalidad y emotividad.
2. Elección de luminarias:
- a. Se utilizarán elementos de iluminación de altura media o pequeña, constituidas por luminarias colocadas sobre soportes de altura entre 3 y 7 metros, diseñadas para proporcionar una iluminación con un importante componente lateral.
 - b. Se utilizarán luminarias que por su diseño reduzcan al mínimo su contaminación lumínica. Se elegirán luminarias con un tipo de luz que no deformen los colores. Se utilizarán lámparas que minimicen el consumo de energía.
 - c. En los lugares de estancia y de encuentro importante la intensidad lumínica será de 20 a 30 luxes.

Sección 4 - Condiciones generales para la ordenación y urbanización en laderas con pendientes pronunciadas

Artículo A.214-1 *Ámbito de aplicación*

1. Las condiciones establecidas en el articulado del presente capítulo serán de aplicación a aquellos ámbitos con planeamiento remitido en los que existan pendientes naturales de un mínimo del 15% con un desarrollo vertical de al menos 15 metros sobre un frente horizontal de un mínimo de 50 metros.



2. Las condiciones del presente capítulo serán igualmente aplicables si en algún punto del ámbito de desarrollo existen pendientes naturales de al menos un 100%.
3. La medición de la pendiente considerada para la aplicación de los dos puntos anteriores se llevará a cabo sobre el conjunto de la ladera, con independencia de que localmente puedan existir zonas de menor pendiente.
4. Se exime del cumplimiento de lo señalado en este capítulo a las actuaciones urbanizadoras con ordenación detallada aprobada definitivamente antes de la exposición pública del Documento Técnico previo a la Aprobación Inicial del presente POM.

Artículo A.214-2 *Condiciones específicas para los instrumentos de ordenación detallada en laderas con pendientes pronunciadas*

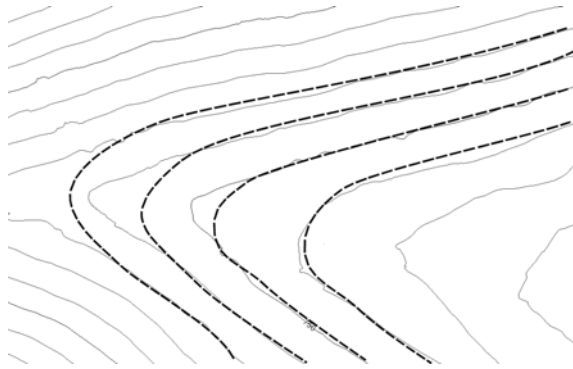
La documentación de información comprendida en la memoria de un instrumento de ordenación detallada que afecte a laderas con pendientes pronunciadas

deberá incluir, junto con el resto de documentación habitual para el instrumento correspondiente, los siguientes elementos:

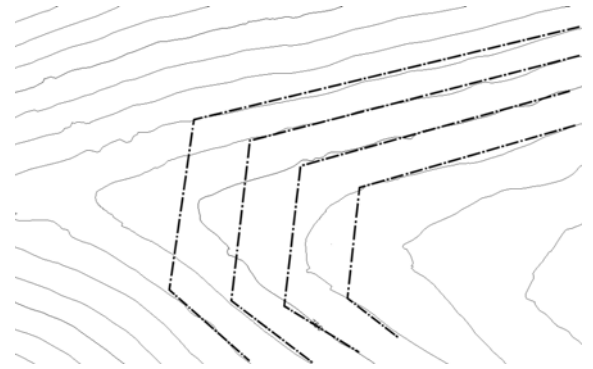
1. Análisis de cuencas visuales afectadas por la actuación urbanizadora y del cumplimiento de los criterios de permeabilidad visual establecidos en el artículo siguiente.
2. Análisis de hidrografía superficial, teniendo en cuenta no sólo el ámbito de la actuación urbanizadora sino el conjunto de la ladera situada aguas arriba a los efectos de determinar caudales de escorrentía y el cálculo de redes de evacuación.
3. Análisis de estabilidad de laderas, erosión y riesgos geológicos.
4. Identificación de vegetación, afloramientos rocosos y elementos geológicos de interés preexistentes, a los efectos de la evaluación de la oportunidad de su integración en los espacios libres de la actuación urbanizadora.

Artículo A.214-3 Condiciones de ordenación y urbanización

1. Movimientos de tierras a escala del conjunto de la actuación: Las soluciones adoptadas deberán respetar la forma general de la topografía original, adaptándose a sus directrices con las modificaciones indispensables, sin suponer una alteración sustancial. Deberán mantenerse los elementos estructurantes de la red de drenaje natural. Esto incluye la transformación de la topografía manteniendo soluciones de curvas de nivel que recojan la directriz general del terreno sin cambios bruscos, tanto en planta como en sección, evitando la conformación de grandes plataformas de explanación horizontales, la ruptura de los acuerdos naturales de transición entre ladera y llano y la pérdida de umbrales visuales preexistentes. El diseño de las plataformas de explanación que pudieran ser necesarias debe procurar una cierta diversidad de tamaños y disposiciones para evitar una excesiva uniformidad



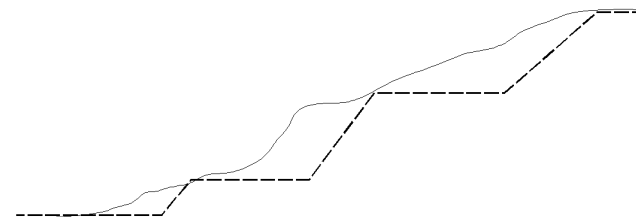
Solución conforme



Solución NO CONFORME



Solución conforme



Solución NO CONFORME

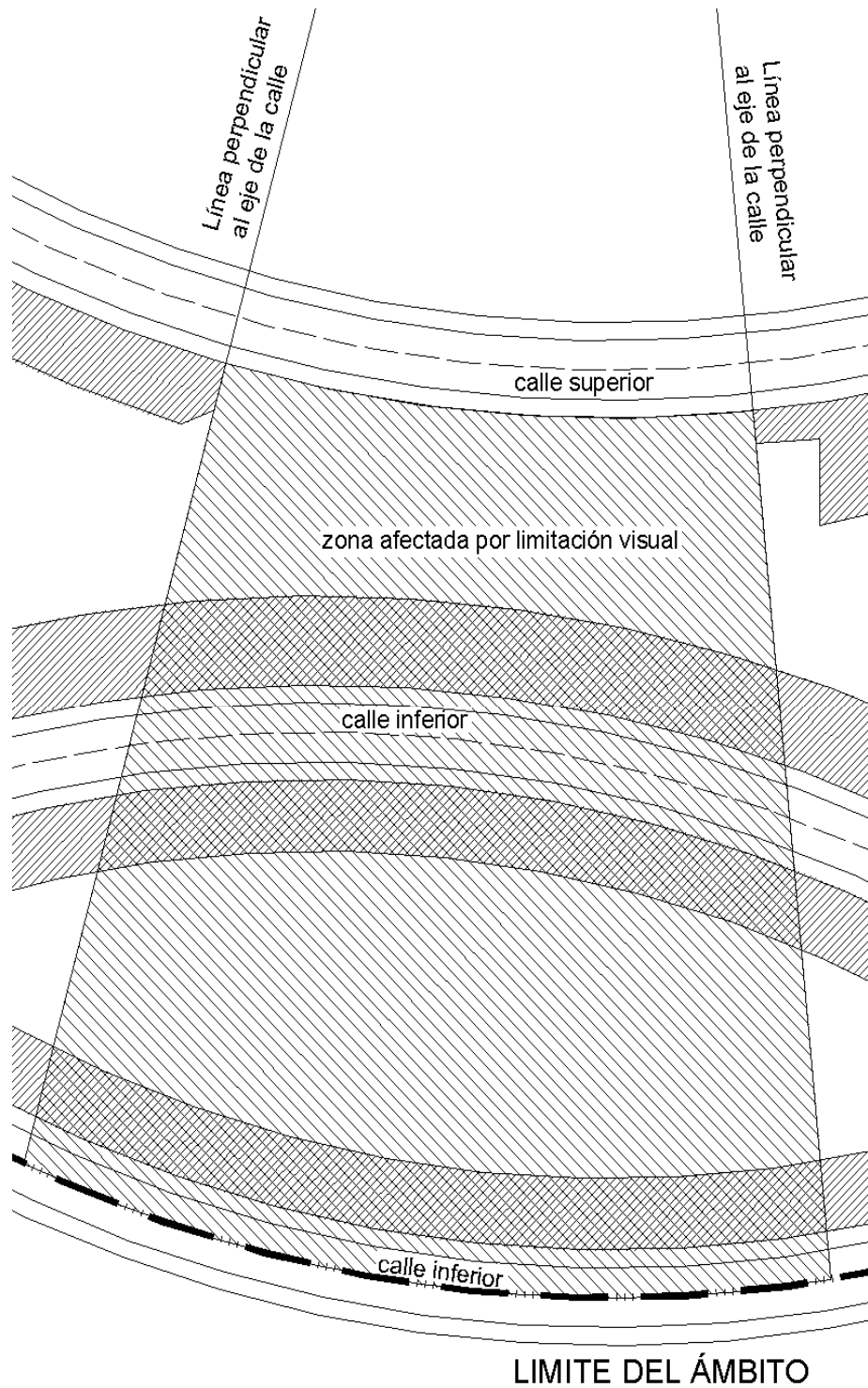
2. Movimientos de tierras en parcelas privadas: la cota de referencia en cada parcela debe ajustarse lo más posible a la pendiente natural del terreno, evitando, salvo que las parcelas se encuentren en una zona llana, nivelaciones excesivas. En el caso de viviendas unifamiliares aisladas deberá mantenerse la rasante natural del terreno en al menos un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela, que deberá incluir en todo caso el lindero de fondo y los laterales desde una distancia máxima de cinco (5) metros medidos desde la alineación.
3. Red viaria: la red viaria, por su incidencia en la topografía general, debe adaptarse a los principios generales expuestos en el número 1 del presente artículo. Se dará preferencia a trazados en curva que permitan una mejor integración visual en la ladera y reduzcan las pendientes longitudinales del viario, de tal modo que sea posible que se respeten las limitaciones clinométricas establecidas en la legislación sobre accesibilidad universal. En las soluciones adoptadas se procurará que el desnivel entre la plataforma del viario y el terreno de las parcelas no supere ciento cincuenta (150)

centímetros. En caso de que los desniveles sean mayores se evitará que las diferencias de nivel entre viario y parcela impliquen la construcción de muros de contención cuyo alzado visible supere una altura de 1,50 metros, debiendo resolverse el resto del desnivel con taludes ajardinados de pendiente no superior al 50%. La adaptación de la red viaria al terreno debe primar, aunque implique tramos viarios con pendientes no uniformes en algunos casos. La utilización de tramos en fondo de saco es preferible si limita la alteración de la topografía, pero deberá acompañarse de conexiones peatonales, cumpliendo requisitos de accesibilidad universal, si dos tramos en fondo de saco o un tramo en fondo de saco y un viario normal están a una distancia entre bordillos de acera inferior a cincuenta (50) metros. Dicha conexión peatonal tendrá una anchura mínima de tres (3) metros entre alineaciones, contando con los mismos estándares de iluminación y pavimentación que el resto de aceras de la actuación.

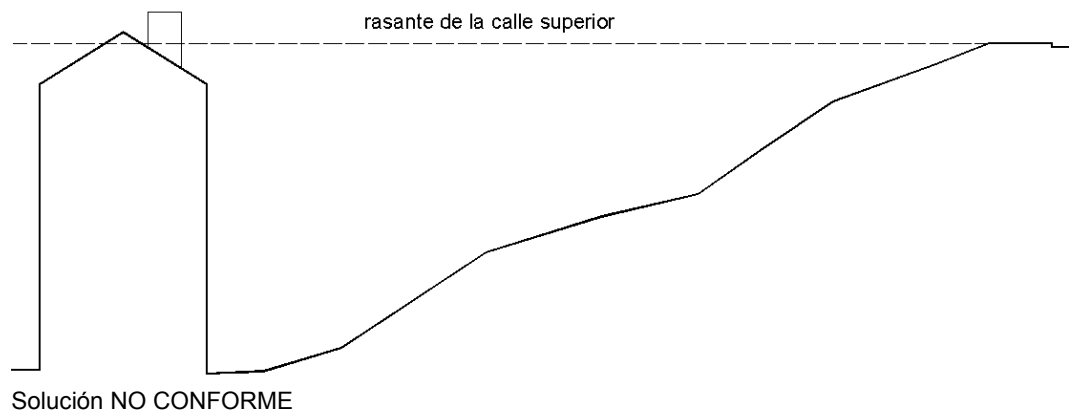
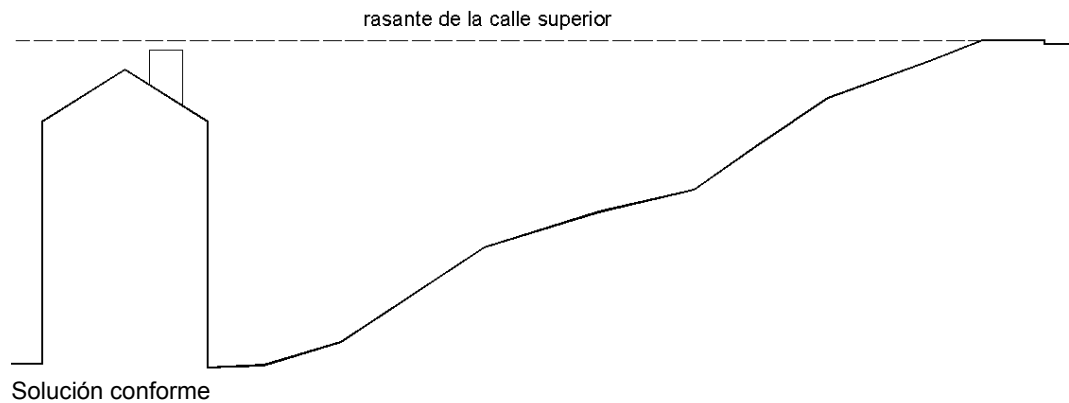
4. Definiciones aplicables a los viarios:
 - a. Calles horizontales o más cercanas a la horizontalidad: su eje forma en más de un 50% de su longitud un ángulo de más de 60° sexagesimales con la línea de máxima pendiente del terreno natural preexistente.
 - b. Calles perpendiculares a la pendiente: su eje forma en más de un 50% de su longitud un ángulo inferior a 60° sexagesimales con la línea de máxima pendiente del terreno natural preexistente.
5. Parcelación: el tamaño y orientación de la parcelación podrán graduarse teniendo en cuenta las dificultades topográficas.
6. Distribución de volúmenes edificados: la referencia a ámbitos en las letras siguientes se entenderá, en caso de existir variedad de tipologías en el ámbito de planeamiento de desarrollo correspondiente, como una referencia a manzanas completas definidas por los ejes de los correspondientes viarios perimetrales.
 - a. En ámbitos con vivienda unifamiliar aislada o pareada, se procurará distribuir los volúmenes edificados de tal manera que sean posibles vistas hacia las áreas bajas a través de los espacios libres privados, evitando enfrentar las ventanas de edificaciones de parcelas enfrentadas.
 - b. En ámbitos con vivienda unifamiliar en hilera o vivienda colectiva, al menos el 25% de la longitud (alineaciones + tramos de calles transversales) de las calles horizontales o más cercanas a la

horizontalidad, tanto en visuales hacia la fachada orientada hacia la parte alta de la ladera como en la fachada orientada hacia la parte baja, deberá ser permeable visualmente, entendiéndose que se cumple esta condición si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- i. No existen obstáculos visuales macizos de altura superior a un metro, aceptándose verjas y cierres de mayor altura si su transparencia (relación hueco- vacío en alzado, incluyendo proyecciones del conjunto de elementos de la verja respecto al plano perpendicular al eje de la calle) es superior al 75%.
- ii. En las visuales en sentido descendente, ningún cuerpo edificado, incluidas cubreras o construcciones permitidas por encima de la altura, en ningún punto de la zona definida según se indica en gráfico adjunto, supera la altura de la rasante del viario superior desde la que se define esta condición. Los servicios técnicos municipales podrán exigir, en caso de estimarlo conveniente, ampliar la zona de limitación visual a ámbitos contiguos en sentido descendente.



Delimitación de la zona afectada por limitación visual en sentido descendente en el 25% de la longitud de la calle en ámbitos con vivienda unifamiliar en hilera o vivienda colectiva.



7. Aparcamiento: las plazas de aparcamiento en vía pública no podrán ocupar más del 50% de los frentes de viario incluidos en las zonas de limitación visual mencionadas en el número anterior. Las explanaciones destinadas a superficies de aparcamiento no vinculadas directamente al viario, tanto en espacios públicos como en el interior de parcelas, no podrán en ningún punto suponer rellenos o desmontes de más de tres (3) metros respecto a la rasante natural del terreno, debiendo tratarse los taludes y contenciones resultantes de acuerdo con las condiciones establecidas para la red viaria.
8. Cubiertas: las cubiertas inclinadas adoptarán una pendiente que no supere a la natural del terreno en más de 10º sexagesimales. Se dispondrán con la cumbrera paralela a las curvas de nivel en caso de edificación aislada y con la cumbrera paralela al eje del viario al que tengan alineación en caso de ordenaciones con edificación seriada en calles horizontales o más cercanas a la horizontalidad.
9. Espacios libres públicos:

- a. Los espacios libres públicos se dispondrán en áreas en las que sea posible su uso. Al menos el 50% de la superficie de cada parcela con calificación de espacio libre público no presentará pendientes superiores al ocho por ciento (8%) tras la ejecución de las obras de urbanización. Los servicios técnicos municipales podrán eximir del cumplimiento de esta condición de manera motivada, pero en cualquier caso al menos el 50% de la superficie total de espacios libres del ámbito de desarrollo deberá presentar pendientes inferiores al diez por ciento (10%) y el 40% de dicha superficie total presentará pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) tras la ejecución de las obras de urbanización.
 - b. Se asegurará el mantenimiento de los afloramientos rocosos de interés, que deberán computarse dentro de las zonas con pendiente superior al diez por ciento en relación con lo dispuesto en la letra anterior.
 - c. Deberá asegurarse una adecuada calidad visual de estos espacios libres. Los espacios libres públicos pueden disponerse en las zonas de afección visual definidas en ámbitos con vivienda unifamiliar en hilera o vivienda colectiva, con independencia del porte del arbolado con que se ajardinen y la posible intrusión de este por encima de la rasante de la calle superior.
 - d. Deberá tenerse en cuenta en la disposición y diseño de los espacios libres el encauzamiento de las aguas de escorrentía, considerando no sólo el ámbito de planeamiento sino también los terrenos situados aguas arriba.
10. Servicios urbanos: los elementos de servicios urbanos de gran volumen y difícil integración paisajística, como depósitos de agua, deberán situarse de tal modo que se limite su impacto visual. Deberán estudiarse las redes de saneamiento y abastecimiento teniendo en cuenta zonificaciones altimétricas en caso de necesidad.

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD EN LA URBANIZACIÓN

Artículo A.221-1 Criterios básicos de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanizadoras

1. Se entienden como condiciones de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanísticas aquellas determinaciones de ordenación sustantiva que tienen por objeto:
 - a. La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.
 - b. La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej..) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
 - c. La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
 - d. La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.
2. En la ordenación detallada de los ámbitos con planeamiento de desarrollo remitido, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos:
 - a. Consideración del microclima local y las condiciones previas a la intervención urbanística, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito.

- b. Posibilidad de instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios.
 - c. Condiciones de exposición solar adecuadas, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de las viviendas, y zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente.
 - d. Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.
 - e. Consideración de los factores de contaminación acústica con el objetivo de favorecer la ventilación natural mediante la reducción de los niveles de ruido ambiente.
 - f. Prevención de riesgos naturales y tecnológicos (derivados de actividades industriales), con atención a la continuidad de la red de drenaje del terreno, evitando áreas de inundación puntual.
3. La ordenación urbanística deberá proceder a una jerarquización adecuada de la red viaria local, dimensionando en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los siguientes objetivos:
- a. Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes, evitando los fondos de saco.
 - b. Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en caso de necesidad.
 - c. Limitar las velocidades de tráfico y dar prioridad a la circulación peatonal y de ciclistas (por plataforma separada), así como a la integración de transporte público.
4. La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:

- a. Deberá procurarse mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural, integrándolos en el diseño de los espacios libres.
- b. Deberá asegurarse la compatibilidad con la vegetación autóctona de la que se prevea para las zonas verdes públicas.
- c. La elección de las especies vegetales de nueva plantación deberá efectuarse ponderando los siguientes criterios:
 - i. Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión por especies nocivas.
 - ii. Porte suficiente del arbolado para poder funcionar como controladores ambientales, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno.
 - iii. Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. En caso de reutilización de aguas grises para riego, deberá garantizarse la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
 - iv. En las zonas libres se procurará que un porcentaje mayoritario de la superficie sea ajardinada con el objeto de mantener la porosidad natural del terreno.
 - v. Se deberá propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas, especialmente en las áreas costeras, procurando un tratamiento armónico de materiales y especies.
 - vi. Deberán preverse medidas para facilitar el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. En caso de que la plantación esté en una zona pavimentada, se establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques, o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.
5. La ordenación urbanística deberá diseñar las zonas o espacios verdes privados ajustándose a los siguientes criterios básicos:

- a. La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
 - b. Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.
 - c. Se procurará conservar la vegetación existente en los jardines y espacios libres de carácter privado.
6. La ordenación urbanística deberá definir las redes de servicios con técnicas adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución. Se procurará integrar varios servicios en el mismo registro, reduciendo así los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.
 7. La ordenación urbanística contemplará sistemas de saneamiento preferentemente separativos. En las áreas en las que el estudio del microclima y el análisis de la calidad del agua revele una pluviometría adecuada, se establecerán sistemas integrales de recogida, almacenamiento y distribución de agua de lluvia para el riego, limpieza de calles y otros usos.
 8. La ordenación urbanística contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.
 9. La ordenación urbanística establecerá sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación residencial.
 10. La ordenación urbanística deberá prever sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético.
 11. La ordenación urbanística fomentará la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc., mediante la exclusión de la superficie de los mismos del cómputo de la edificabilidad de la parcela.
 12. La ordenación urbanística procurará la utilización preferente de materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.

13. La ordenación urbanística deberá establecerse en todo caso en términos que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental aplicable a:
- a. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas. No se permitirán en ningún caso actividades que emitan radiaciones peligrosas o que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que las originen.
 - b. Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
 - c. Las actividades susceptibles de producir ruido, vibraciones y deslumbramientos.

Artículo A.221-2 Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización

1. No será autorizable la ocupación provisional de suelos rústicos con protección para la realización de obras de urbanización.
2. Los proyectos de urbanización deberán contener:
 - a. Previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados. En caso de existir tierra vegetal, se acopiará para su uso posterior en los espacios libres de la urbanización.
 - b. Compromiso de regeneración ambiental de los espacios exteriores a la urbanización que resulten afectados por la actuación urbanizadora.

TÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 1 - CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE EDIFICABILIDAD

Sección 1 - Condiciones dimensionales

Artículo A.311-1 Condiciones del solar edificable

1. Toda parcela deberá cumplir las condiciones establecidas en el presente artículo y las establecidas en la correspondiente ordenanza zonal para poder ser objeto de obras de nueva edificación.
2. La segregación de fincas con edificación preexistente deberá hacerse con indicación de la edificabilidad correspondiente a cada finca resultante. La suma de las edificabilidades de las fincas resultantes no podrá superar la edificabilidad de la finca matriz de acuerdo con el presente POM.
3. En el caso de que las edificaciones preexistentes agotarán la edificabilidad atribuida por el POM a la finca matriz, no podrá resultar de la segregación un incremento de edificabilidad.
4. Cuando una parcela tenga dimensiones iguales o menores a la superficie mínima establecida en la correspondiente ordenanza zonal, tendrá el carácter de indivisible y así se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
5. Será posible la edificación de parcelas con superficie u otros parámetros inferiores a los correspondientes a la parcela mínima en aquellos casos en que lo permitan las ordenanzas zonales.
6. Toda alteración del parcelario estará sujeta a licencia municipal.
7. Se denominan linderos a las líneas perimetrales que delimitan una parcela. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento

- y señalización de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- a. Lindero frontal es aquel que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente.
 - b. Linderos laterales son los diferentes al frontal. Se denominará testero al lindero opuesto al frontal
8. Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.
 9. Se entiende por parcela mínima la que pueda establecer el POM en sus ordenanzas zonales, de tal modo que no pueda reducirse su tamaño mediante parcelaciones o segregaciones.
 10. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores, que deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estará calificada para un uso edificable y contará con las condiciones establecidas en el POM o en sus instrumentos de desarrollo que establezca la ordenación detallada.
 - b. Contará con acceso por una vía urbana pavimentada y con aceras, abierta al uso público, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, o bien podrá contar con estas condiciones mediante ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.
 11. Tendrán la condición de solar en suelo urbano las parcelas que cumplan lo especificado en este artículo, pudiendo ser edificadas una vez concedida la Licencia de Obras.

Artículo A.311-2 Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones y rasantes a que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el presente POM y en sus instrumentos de desarrollo.
 - a. Alineación exterior: es la línea señalada por el POM para fijar el límite que separa el suelo destinado a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables.

- b. Alineación interior: es la línea señalada por el POM para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.
 - c. Alineación virtual en planta superior: es la línea señalada por el POM para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
2. Se entiende por rasante la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada, salvo indicación en contrario, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados se considerará como rasante el perfil existente, salvo determinación en contrario en el POM o en sus instrumentos de desarrollo.

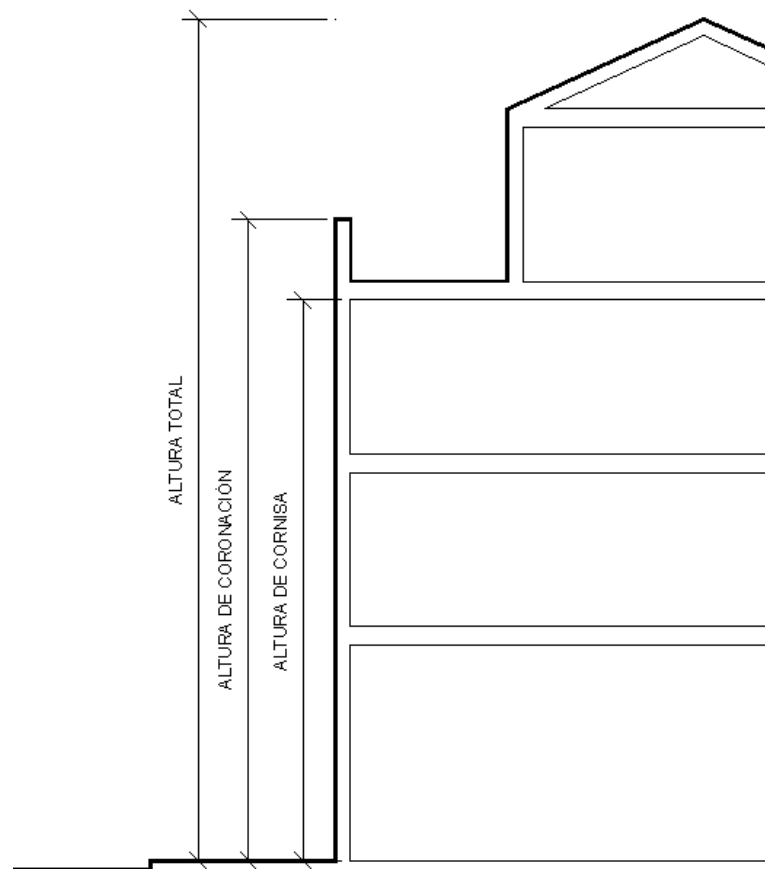
Artículo A.311-3 Construcciones por debajo de la rasante

- 1. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten usos residenciales o industriales en sótanos y semisótanos.
- 2. La altura libre en piezas habitables no podrá ser inferior a dos (2) metros medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.
- 3. Los muros de sótano y elementos de cimentación deberán quedar comprendidos en el interior de los linderos de la parcela.
- 4. La cimentación de los edificios se asentará sobre terreno firme consolidado. En ningún caso se podrán realizar cimentaciones a menos de un metro de profundidad respecto a la rasante oficial de la vía pública. En caso de desnivel, la cimentación se escalonará teniendo en cuenta esta determinación.

Artículo A.311-4 Alturas de la edificación

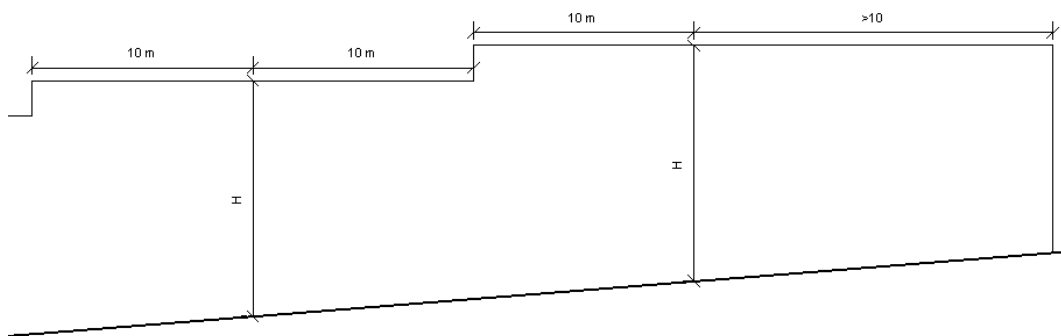
- 1. Las alturas máximas de la edificación son las establecidas en el POM en sus ordenanzas zonales y en sus instrumentos de desarrollo. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación aunque ésta sea diáfana
- 2. Se distinguen los siguientes parámetros dimensionales:

- a. Altura de cornisa: medida desde la rasante del acerado hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b. Altura de coronación: medida desde la rasante del acerado hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
- c. Altura total: se mide desde la rasante del acerado hasta la cumbrera más alta del edificio.



- d. Altura promedio: la que deberá tener la edificación de un solar cuando sus colindantes tengan altura superior a la que correspondería po ancho de calle.

3. La medición de las alturas se realizará en el punto medio de la fachada, siempre desde la rasante del acerado. En caso de no existir este, se tomará como rasante la de la calle incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera completado con una pendiente de 2,5%.
- En parcelas con fachada a calles opuestas con diferentes condiciones de altura, la altura se definirá para cada una de las fachadas de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. En caso de inexistencia de patio de manzana, el fondo del edificio en las plantas que correspondan a la fachada más alta no podrá ocupar el espacio del fondo mínimo exigible para la calle de menor anchura.
 - En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de esta no supera los 20 metros. En caso de que se supere dicha longitud, se escalonarán los cuerpos edificados de tal modo que la altura en metros y el número de plantas no se rebase en ninguno de los escalonamientos efectuados.



- En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.
- La altura de las edificaciones en plazas será la correspondiente a la de la calle de mayor ancho que a ellas concurren.
- Las parcelas que hagan esquina a dos o más calles de diferente ancho tomarán la altura correspondiente a la de mayor ancho sobre la alineación correspondiente a esta y en las alineaciones correspondientes a las calles de menor anchura en un tramo de una longitud máxima equivalente a la altura máxima de cornisa.

4. Salvo que se permita específicamente en la ordenanza zonal en que se implante el edificio, la altura de cornisa de la edificación no excederá de los valores señalados a continuación:

$$A = 1,5 + 3,5 n$$

Siendo n el nº de plantas y A la altura de cornisa en metros.

5. El nivel de la planta baja se mantendrá entre los quince (15) y los cincuenta (50) centímetros sobre el nivel de la rasante del viario a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalonar la construcción.
6. En los edificios cuya planta baja se destine a vivienda el nivel de aquella podrá elevarse hasta un (1) m. por encima de la rasante. En edificios con fachada a calles en pendiente, esta condición deberá aplicarse evitando que las plantas situadas bajo la planta baja pierdan la condición de sótano o semisótano.
- 7.

Artículo A.311-5 Planta de piso y altura del mismo

1. Se denomina altura de piso a la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Se denomina altura libre de piso a la distancia entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera.
3. Se consideran los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:
 - a. Sótano es aquella planta en la que más del 50% de su superficie edificada tiene el techo por debajo de la cota de planta baja. Su altura libre no será inferior a 2,50 m.
 - b. Semisótano es aquella planta en que más del 50 por 100 de su superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de medición de la altura de la edificación (máximo 130 cm.) y el plano de techo por encima de dicha cota (máximo 1,50 m.). La altura libre no será inferior a 2,25 metros.

- c. Baja es aquella planta en que más de un 50% de su superficie edificada tiene su plano de suelo en coincidencia con la cota de planta baja. La altura libre no podrá ser inferior a 3,0 metros, salvo en caso de uso residencial, en que será posible adoptar la altura libre establecida para pisos superiores en las ordenanzas zonales.
- d. Entreplanta es aquella planta que en su totalidad tiene un forjado de suelo en posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se prohíben las entreplantas, sin perjuicio del respeto a las existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal.
- e. Piso es una planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre se determina en las ordenanzas zonales.
- f. Ático es la última planta del edificio cuando se permite que esta se sitúe por encima de la altura de cornisa, y cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea o cubierta, que en ningún caso será objeto de acristalamiento o cierre. La altura de piso no será, salvo indicaciones en contrario en la ordenanza correspondiente inferior a 3 metros. Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio 3 metros.
- g. Bajo cubierta: Se entiende por bajo cubierta los espacios situados entre los elementos constructivos que cierran la edificación y la cara superior del último forjado. Se desarrollarán bajo cubiertas inclinadas con pendiente máxima de 30°. Este espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá dedicarse a usos vinculados a la vivienda inferior, siempre que tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m² C (0,6 w./m² C) y no sobrepase una altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,80 m. en su punto mas desfavorable.

Artículo A.311-6 Construcciones permitidas por encima de la altura y áticos

1. Por encima de la altura máxima de coronación se podrán permitir con carácter general las siguientes construcciones:

- a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta de fachada y patios, con una inclinación máxima del 45%.
 - b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 centímetros sobre la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación, además de las anteriores construcciones, se podrán admitir antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar los 150 centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
 3. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y paneles de captación de energía solar.
 4. Podrán construirse áticos en los ámbitos cuya ordenanza zonal lo permita. En tal caso, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Su destino será exclusivamente residencial.
 - b. La altura libre entre forjados será inferior a 3 metros.
 - c. El ático estará retranqueado en planta al menos tres (3) metros de todas las fachadas del edificio, sin contabilizar vuelos, tanto exteriores como interiores excepto en las fachadas a patios de parcela.

Artículo A.311-7 Paramentos al descubierto

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
2. Los paramentos que quedan al descubierto con motivo de los retranqueos a que hayan de someterse los edificios de nueva construcción deberán ser saneados, consolidados, revocados y pintados, cuando ello sea preciso, por parte del promotor del edificio de nueva construcción.
3. En los instrumentos de ordenación que se formulen deberán ordenarse los volúmenes de tal manera que en ningún caso queden paramentos al descubierto.

Sección 2 - Condiciones de edificabilidad

Artículo A.312-1 Definición y aplicación

Las condiciones de edificabilidad limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela. Son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración, y se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la zona de ordenación urbanística, o por la ordenanza particular del planeamiento preexistente asumido o de desarrollo del POM.

Artículo A.312-2 Superficie construida por planta

1. Corresponde al área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta en cuestión, con exclusión de las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y de las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:
 - a. El 50% de la superficie de los soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso (su altura libre interior no podrá superar los 1,80 m en ningún punto) o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
 - b. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en plantas bajo rasante incluidos los semisótanos, y en planta baja cuando por la configuración de la parcela y sus dimensiones sea inviable disponer rampas o elementos mecánicos de acceso a aparcamientos bajo rasante.
 - c. Los accesos a garaje aparcamiento para vehículos.
 - d. En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio de obligatoria instalación según las normativas municipales o supramunicipales, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos.

- e. Los espacios destinados a carga y descarga cuando sean obligatorios por razón de los usos del edificio.
- f. Los locales destinados a albergar centros de transformación.
- g. Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- h. Los huecos de aparatos elevadores.
- i. Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado que incluya tendido completo de conducciones y resolución estética de la integración en fachada de la instalación.
- j. Los trasteros en planta bajo rasante o bajo cubierta, con acceso a través de zonas comunes del edificio, con un máximo de un trastero de 6 m² de superficie construida por vivienda y vinculado registralmente a ella, en categoría de vivienda colectiva.
- k. Las zonas comunitarias en edificaciones de vivienda colectiva con superficie mayor de 1.500 m², destinadas a salas de reunión o espacios deportivos comunitarios. Su superficie construida no podrá ser superior al 1% de la destinada a uso residencial. Podrán ubicarse en planta inferior a la baja o baja.
- l. El 50% de las superficies destinadas a núcleos de circulación vertical, únicamente en los edificios de vivienda colectiva, cuando todas las viviendas a las que de servicio dicho núcleo cuenten con doble orientación. Se entenderá por tales aquellas en las que se puede realizar la ventilación cruzada entre fachadas opuestas orientadas a varios y espacios libres privados que cumplan las condiciones generales de edificación a través de un mínimo de una pieza habitable (habitación, cocina o comedor) en cada fachada, y de dos piezas habitables en cada fachada si existen más de cuatro en la vivienda. Esta condición sólo será de aplicación a edificaciones en régimen de división horizontal en las que la escalera sea un elemento común del edificio.
- m. Las superficies destinadas a portales y espacios comunes de almacenamiento de bicicletas en planta baja.

2. En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento.
3. En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

Artículo A.312-3 Superficie edificada total

Corresponde a la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, cuyo cálculo tendrá en cuenta las determinaciones del artículo anterior.

Artículo A.312-4 Superficie edificable o edificabilidad

Corresponde al valor señalado por el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante la conjunción de las condiciones de posición, forma y volumen de la edificación, mediante un coeficiente numérico de edificabilidad aplicable a la superficie de parcela, o mediante una cantidad concreta por parcela. En caso de que se exprese la edificabilidad aplicable a un ámbito o parcela mediante más de una de las tres formas señaladas, la edificabilidad materializable será la más reducida de las posibles.

Artículo A.312-5 Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Puede expresarse de dos formas:
 - a. Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, excluida la superficie de suelo destinada a sistemas generales.
 - b. Edificabilidad en parcela neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

Artículo A.312-6 Superficie útil

Corresponde a la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran, medida a cara interior de paramentos terminados.

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIO DE LOS EDIFICIOS

Artículo A.321-1 Abastecimiento de agua

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa municipal y sectorial vigente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo A.321-2 Dotación de energía

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.
 - a. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
 - b. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos

previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

2. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.
3. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
4. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.
5. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.
6. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.
7. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la reglamentación municipal y supramunicipal vigente.
8. La edificación de nueva construcción deberá, salvo justificación aceptada por los servicios técnicos municipales, prever espacio y condiciones técnicas

para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

9. Los cuartos de calderas cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.
10. Las instalaciones destinadas al acondicionamiento de aire no podrán contar con instalaciones que sobresalgan del plano de fachada. Aquellos elementos que precisen de una instalación en el exterior del edificio deberán implantarse sobre la cubierta de la edificación. En el caso de edificación residencial colectiva, o de edificaciones destinadas a otros usos en los que sea previsible una demanda de instalaciones de esta naturaleza individualizada por locales, el proyecto de edificación deberá prever los espacios y recorridos de conductos precisos dentro de las limitaciones establecidos en la presente Normativa.

Artículo A.321-3 Telecomunicaciones y comunicaciones

1. Deberán aplicarse las soluciones constructivas necesarias para asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, y sus desarrollos reglamentarios. Las antenas y elementos receptores que precisen una instalación en el exterior de la envolvente edificada del edificio deberán situarse en la posición que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.
4. En las instalaciones de telefonía móvil o asimilables serán de aplicación las determinaciones de la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las

Instalaciones de Radiocomunicación en Castilla- La Mancha, y su desarrollo reglamentario.

5. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo A.321-4 Servicios de evacuación

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o, por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.
3. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si emanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.
5. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida de almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, y en todo caso estará de acuerdo al DB-HS.
6. Complementariamente registrarán las condiciones de la planificación sectorial en vigor de rango autonómico y estatal. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
7. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no pueden o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo A.321-5 Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Será obligatoria la instalación de ascensor cuando el recorrido de acceso a la vivienda desde el espacio exterior o desde sus espacios comunes, suponga ascender o descender un desnivel igual o mayor a 7,00 metros. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos, que en función de su destino, sea manifiestamente innecesario..
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de plantas servidas. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.
4. El acceso al ascensor en planta baja será accesible desde la rasante en la entrada del edificio en silla de ruedas. Cada desembarque de ascensor

tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

5. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
6. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

Artículo A.321-6 Instalaciones de acondicionamiento

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la estancia permanente de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de climatización homologado por el organismo pertinente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de climatización no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a

las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.
7. En la composición arquitectónica de los edificios de viviendas en los que no exista previsión desde el proyecto de sistemas de aire acondicionado, deberán definirse las zonas de implantación de aparatos individuales para cada domicilio en coherencia con el diseño del conjunto del edificio, minimizando la visibilidad de las unidades exteriores desde la vía pública. A este fin, deberán facilitarse las agrupaciones de estos aparatos en las cubiertas de los edificios de vivienda colectiva previendo en la construcción patinillos de instalaciones con sección suficiente para este fin.

CAPÍTULO 3 - CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

Artículo A.331-1 Salvaguarda de la estética urbana

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno en que hayan de emplazarse. A este fin, se procurará la armonización de los elementos compositivos de la edificación con los de edificios de valor cercanos a la misma.
2. Los documentos de planeamiento que desarrollen el POM deberán definir sus ordenaciones procurando la conformación de unidades coherentes en el aspecto general y formal, incluyendo análisis de integración visual de las soluciones propuestas en su entorno, y teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a. Integración funcional de los espacios libres y viarios, definiendo itinerarios peatonales y su integración en adecuadas condiciones de seguridad con las vías de tráfico rodado.
 - b. Disposición y orientación de los volúmenes edificados teniendo en cuenta su percepción tanto desde el interior del ámbito como desde el entorno del mismo.
 - c. Definición de los materiales de urbanización y la jardinería en coherencia con las especificaciones municipales.

Artículo A.331-2 Protección de los ambientes urbanos

1. Las ordenanzas zonales establecen las condiciones estéticas que han de cumplir las edificaciones y cualquier otra actuación que afecte al ambiente de la zona. En ningún caso podrán producirse incrementos de edificabilidad por encima de la establecida por el POM para la Zona de Ordenación Urbanística correspondiente como resultado de actuaciones de mejora estética comprendidas en este capítulo.
2. Zonas de tipología edificatoria protegida: en las obras de reestructuración de fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

3. Edificios no catalogados o no pertenecientes a conjuntos homogéneos: podrán realizarse modificaciones de las características de fachadas existentes de acuerdo con un proyecto para el conjunto de las fachadas del edificio a vías públicas contiguas que asegure una adecuada relación con el entorno.
4. Cerramiento de terrazas y balcones: será posible de acuerdo con un proyecto para el conjunto de las fachadas del edificio a vías públicas contiguas. El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de actuaciones anárquicas de cerramiento de terrazas a un diseño unitario, o su eliminación por incremento indebido de edificabilidad.
5. Fachadas ciegas: en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, manteniendo la iluminación natural a través de la fachada.
6. Fachadas laterales y posteriores: su composición y acabados serán coherentes con los de la de la fachada principal.
7. Instalaciones en fachada: sólo se permitirá la instalación en fachada de aparatos de cualquier clase cuya instalación sea técnicamente imposible en cubierta, estándose en todo caso a lo establecido en el capítulo correspondiente a dotaciones y servicios de los edificios. Se prohíben expresamente las instalaciones de acondicionamiento de aire, salvo que fueran objeto de un diseño uniforme para el conjunto de las fachadas del edificio a vías públicas contiguas que asegure una disposición ordenada de los aparatos y evite que sobresalgan más de 30 cm del plano de fachada y se sitúen a menos de 3 metros de altura de la rasante de la acera. Se prohíbe asimismo el tendido de cables por fachada.
8. Soportales: sólo podrán realizarse en aquellos emplazamientos en los que la ordenación detallada establecida por el POM o sus instrumentos de desarrollo lo permita. Los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la alineación oficial. Su ancho interior será igual o mayor de 2,5 metros, y su altura será la misma de la planta baja.

Artículo A.331-3 Salientes y entrantes en fachada

1. Las condiciones dimensionales establecidas en el presente artículo tienen carácter general; la ordenanza zonal correspondiente a cada edificio determina la posibilidad o no de aplicar cada una de las soluciones, y las limitaciones locales en términos dimensionales que pudieran plantearse.
2. La distancia en horizontal entre el límite del acerado y cualquiera de los salientes, vuelos, aleros o cornisas según se definen en el presente artículo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros en ningún caso, resultando en la necesidad de reducción del vuelo si es necesario.
3. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados, según las siguientes definiciones:
 - a. Balcón: es el vano que parte desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en voladizo, respecto a la fachada con unas dimensiones máximas que no serán en ningún caso superiores a un metro de vuelo respecto a la fachada y dos metros de ancho. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de los elementos de protección.
 - b. Balconada: es el saliente común a varios vanos que parten del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los 60 cm respecto del plano de fachada.
 - c. Terrazas: son los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la anchura establecida para las balconadas.
 - d. Mirador: es el vano que parte desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado no sobresaliente en ningún punto más de 75 cm respecto al plano de fachada.
 - e. Cuerpos volados cerrados: son salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, con independencia del tipo de material en que estén cerrados.
4. El máximo vuelo permitido respecto a la alineación de fachada para cuerpos volados cerrados será de 100 cm, y con relación al desarrollo de la fachada no representará más del 75% de esta en plantas superiores a la baja, sin que

sean posibles en ningún caso en áticos. La existencia de cuerpos volados no podrá verse acompañada de balcones, balconadas, terrazas o miradores.

5. Las aristas de los huecos de fachada, así como los salientes o cuerpos volados, a excepción de aleros y cornisas, distarán al menos 60 cm de la línea medianera, estando además limitadas por el plano vertical que forma 45° sexagesimales con el plano de fachada y que interseca a este en la línea medianera.
6. La altura mínima libre de los vuelos sobre la rasante de la acera será de tres metros, medidos en cualquier punto de la misma.
7. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 1,25 m salvo mayor limitación en la normativa de cada zona. En calles donde no se permitan vuelos, el saliente máximo de cornisa será de 50 cm.

Artículo A.331-4 Elementos auxiliares en fachada

1. Las condiciones del presente artículo serán de aplicación en caso de nueva edificación. Se admiten las dimensiones de los elementos existentes, que deberán ser adaptados en el momento de acometer obras de reforma del local al que estén vinculados.
2. Con la solicitud de licencia deberán presentarse, junto con la documentación general, fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, en estado actual y con simulación de la actuación propuesta, con el objeto de apreciar cualquier interferencia con arbolado o elementos de mobiliario urbano.
3. Portadas y escaparates: la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 12 cm con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras con ancho inferior a un metro no se permitirá saliente alguno. Se prohíbe la apertura de puertas al exterior, cuando la hoja u hojas de estas rebasen la alineación exterior, salvo en las puertas de emergencia requeridas por legislación sectorial, en cuyo caso cuando la anchura de la acera no permita un paso libre de un mínimo de 1,50 metros con la hoja abierta se deberá retranquear el hueco de la puerta lo suficiente para asegurar un paso libre de las dimensiones mencionadas.
4. Marquesinas: la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a 3,00 metros. El

saliente de la marquesina no excederá en ningún caso del ancho de la acera menos 100 cm, ni de 200 cm de vuelo total. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública, debiendo asegurarse el encauzamiento de sus aguas a la red de recogida de pluviales del propio edificio. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera y no rebasará en más de 10 cm la cota del forjado de suelo del primer piso.

5. Toldos: los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluidos los de su estructura, a una altura mínima sobre rasante de la acera de 2,25 m. Su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 50 cm, sin sobrepasar en ningún caso los 3,0 m y respetando en todo caso el arbolado existente.
6. Rótulos y anuncios salientes: Para toda clase de rótulos anunciadores paralelos al plano de fachada, sean o no luminosos, regirán las siguientes condiciones:
 - a. Tendrán un saliente máximo respecto al plano de fachada de 15 cm.
 - b. En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a 90 cm situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se exceptúan las placas que ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 25x25 cm y 5 mm de grueso podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y debiendo inscribirse en su canto.
 - c. Los rótulos colocados en las plantas altas de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de 70 cm de altura máxima, adosados a los antepechos de los huecos. Deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
 - d. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán extenderse en toda la longitud de

CAPÍTULO 4 - CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y RIESGOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo A.341-1 Preámbulo

1. La exigencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente capítulo es de competencia municipal con el propósito de asegurar la protección de la integridad de las personas.
2. Las condiciones establecidas en el presente capítulo son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se realicen obras de acondicionamiento, ampliación o reestructuración, exigiendo la documentación justificativa de su cumplimiento con la presentación de la documentación destinada a la obtención de licencia de obra.
3. En todo lo no establecido en el presente capítulo o que entre en discordancia con lo establecido en la normativa supramunicipal de aplicación, se estará a la determinación que establezca los mayores tiempos de resistencia o estanqueidad al fuego, los mayores recubrimientos de materiales estructurales, las mayores dimensiones de paso de evacuación y las menores alturas de evacuación.

Artículo A.341-2 Acceso a los edificios

1. En construcciones entre medianeras, todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso que admitan la permanencia de personas tendrán, al menos, un hueco practicable a calle o espacio libre común accesible. Se exceptúan los locales destinados a usos que puedan desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria. En todo caso, las dimensiones de los huecos serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
2. La puerta de entrada a los edificios tendrá un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros y una altura no inferior a doscientos diez (210) centímetros, exceptuando las viviendas unifamiliares. Este acceso deberá diferenciarse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
3. Los edificios deberán estar identificados exteriormente de forma claramente visible durante el día y la noche a través de numeración propia de calle legible claramente desde la acera opuesta. Los servicios técnicos

municipales facilitarán el número de policía correspondiente a la edificación e indicarán el lugar donde debe disponerse.

4. El acceso a las edificaciones deberá realizarse desde la vía pública, pudiendo mediar un espacio libre privado siempre que la distancia entre vía pública y acceso a la edificación no supere los treinta (30) metros en el caso de vivienda colectiva.
5. Cuando un edificio tenga puerta de entrada a dos o más calles, se colocará en cada una de ellas el número que le corresponda de la respectiva calle.
6. Cuando en un solar numerado se levantase dos o más casas, o cuando de la demolición de una casa surgieran dos o más edificaciones, se conservará el antiguo número añadiendo a los demás la connotación de duplicado, triplicado, etc... En caso contrario, es decir, cuando se unifiquen dos o más solares se señalarán en la edificación resultante todos los números anteriores unos a continuación de otros.
7. En general los huertos y jardines adyacentes a las edificaciones y dependientes de ellas no se numerarán. Si no fuesen adyacentes sino opuestos llevarán el número que les corresponda en la calle a donde presenten fachada.

Artículo A.341-3 Circulación y señalización interior de los edificios de vivienda colectiva o con múltiples locales

1. Los espacios de circulación interior de los edificios son los que permiten la comunicación del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio, Son elementos de circulación interior los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.
2. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y/o los aparatos elevadores.
3. Los distribuidores tendrán un ancho mínimo, uniforme en todo su recorrido, de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales o viviendas igual o inferior a cuatro. En caso contrario, su dimensión mínima será de ciento cuarenta (140) centímetros.
4. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla en posición totalmente horizontal desde cualquier local hasta la vía pública.

5. El ancho mínimo libre en las escaleras de utilización por el público en general será el mayor de los tres siguientes:
 - a. El resultante de aplicar los criterios de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.
 - b. El resultante de aplicar la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras, consistente en la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y el Decreto 158/1997, del Código de Accesibilidad, o disposiciones que los sustituyan.
 - c. El valor establecido como mínimo en disposiciones de carácter sectorial que afecten al uso al que se dedica la edificación.
 - d. El valor correspondiente en cada caso de los tres establecidos a continuación:
 - i. 100 centímetros para edificios de hasta cinco plantas de altura o con un número máximo de diez viviendas o locales de superficie similar.
 - ii. 110 centímetros para edificios de más de cinco plantas o más de diez viviendas.
 - iii. 120 centímetros para edificios de más de cinco plantas, con más de cuatro viviendas por planta.
6. El rellano o meseta de la escalera tendrá un ancho igual o superior al del tramo de escalera. La longitud será como mínimo igual a este ancho. Los tramos de escaleras entre rellanos no contendrán más de dieciséis peldaños. La anchura de la escalera será uniforme en su recorrido.
7. Las dimensiones del peldaño cumplirán las siguientes condiciones, y aquellas indicadas en el DB-SU2 :
 - a. Altura máxima de tabica (a): 18 cm
 - b. Anchura mínima de huella (h): 28 cm
 - c. Se cumplirá siempre la relación $60\text{cm} < (2a+h) < 65\text{ cm}$
8. La altura mínima libre de escalera será de 220 cm.
9. En general, no se permitirá abrir puertas de locales y viviendas hacia los rellanos de escaleras, pasillos, corredores o distribuidores comunes que pueda suponer una reducción del ancho mínimo necesario para ser vía de

evacuación. En espacios donde se ubiquen ascensores existirá un espacio delante del mismo no inferior a 150 centímetros de diámetro y una señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, salas de máquinas, situación de teléfonos y medios de circulación para discapacitados, señalamiento de peldaño de escaleras y, en general, cuantos sean precisos para la orientación de las personas en el interior del mismo.

Artículo A.341-4 Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

Las condiciones mínimas de accesibilidad y eliminación de barreras serán las reflejadas en la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, en el Decreto 158/1997, que establece el Código de Accesibilidad, y en el resto de disposiciones que los desarrollan. Dichas condiciones mínimas de accesibilidad serán de obligado cumplimiento en cualquier proyecto de edificación o actuaciones urbanizadora realizada en desarrollo de las disposiciones del POM.

Artículo A.341-5 Prevención de caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios, abiertos directamente al exterior o a una altura sobre el suelo superior a cincuenta centímetros, y los resaltes del pavimento estarán protegidos por barandilla o antepecho de altura mínima de noventa centímetros. Para alturas sobre el suelo superiores a seis (6) metros las dimensiones de estas serán ciento diez (110) centímetros. En iguales condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. En estos antepechos o barandillas no podrá existir un hueco de dimensión mayor de diez (10) centímetros, ni elementos de formación del antepecho o buhardilla que permitan escalar estos.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y caso de ser realizadas con barrotes, estos serán verticales con distancias libres entre ellos no superiores a diez (10) centímetros.

Artículo A.341-6 Prevención contra el rayo

En función de la situación de un edificio y la existencia o no de instalaciones de protección contra el rayo en su entorno, se exigirá la instalación de pararrayos, que se realizará según el Código Técnico de la Edificación.

Artículo A.341-7 Prevención de incendios

Todas las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece el código técnico de la edificación, y cuanto estuviera vigente en esta materia, así como lo dispuesto en las presentes normas.

CAPÍTULO 5 - CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Artículo A.351-1 Preámbulo

Las condiciones reflejadas en este capítulo son de aplicación a los edificios de nueva planta y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. El Ayuntamiento podrá exigir las en las obras que se hagan en edificios, siempre que el cumplimiento no represente una desviación importante en el objeto de la obra.

Artículo A.351-2 Aislamientos

1. Aislamiento térmico. Las construcciones de nueva planta o reestructuración cumplirán con las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. A este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán el Código Técnico de la Edificación.
2. Aislamiento acústico. Las nuevas edificaciones deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación, y, como mínimo, lo establecido en el capítulo segundo del título tercero de la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental.
3. Barreras antihumedad. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin todos los elementos que puedan ser causantes de filtraciones de agua deberá a ser impermeabilizados y aislados, debiendo cumplir las carpinterías exteriores lo especificado en el Código Técnico de la Edificación sobre condiciones térmicas.

Artículo A.351-3 Local y local exterior

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.
2. Se considera que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público

- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de la zona que le sea de aplicación.
3. El local exterior deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.
4. Todas las viviendas deberán contar con la condición de local exterior.

Artículo A.351-4 Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el número segundo del artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica y acondicionamiento de aire.
3. Se prohíbe la instalación de piezas habitables en sótanos. En semisótanos podrán instalarse piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a viviendas unifamiliares y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo A.351-5 Dimensiones mínimas de las viviendas

1. La vivienda mínima estará compuesta al menos por:
 - a. Un vestíbulo
 - b. Una cocina
 - c. Una estancia- comedor
 - d. Un cuarto de baño
 - e. Un dormitorio doble o dos sencillos
2. Se podrán realizar apartamentos siempre que la normativa de la Zona de Ordenación Urbanística correspondiente lo permita y tengan una superficie útil no inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, sin contabilizar terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a dos

metros y veinticinco centímetros (2,25 m). Su programa mínimo comprenderá:

- a. Una estancia- comedor- cocina que podrá utilizarse además como dormitorio.
 - b. Un cuarto de baño.
3. La altura libre de los pisos habitables no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,5m). En distribuidores o pasillos, aseos y cocinas se podrá rebajar a dos metros y veinticinco centímetros (2,25).
4. Las piezas habitables cumplirán las siguientes condiciones:
- a. Estancia: la superficie útil no será inferior a catorce (14) metros cuadrados, teniendo al menos uno de sus lados una longitud de dos metros y setenta centímetros (2,70 m), y pudiendo inscribirse un círculo de tres (3) metros de diámetro.
 - b. Estancia comedor: la superficie útil no será inferior a dieciocho (18) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones anteriores.
 - c. Estancia comedor cocina: la superficie útil no será inferior a veinte (20) metros cuadrados, teniendo al menos uno de sus lados una longitud mínima de tres (3) metros y pudiendo inscribirse un círculo de tres (3) metros de diámetro. Se podrá utilizar cocina- armario.
 - d. Cocinas: la superficie útil no será inferior a seis (6) metros cuadrados, teniendo al menos uno de sus lados una longitud mínima de un 1,60 metros, y debiendo disponer de fregadero.
 - e. Cocina comedor: la superficie útil no será inferior a 14 m², teniendo al menos uno de sus lados una longitud mínima de 2,20 m.
 - f. Dormitorio doble: la superficie útil no será inferior a 10 m², teniendo al menos uno de sus lados una longitud mínima de 2,20 metros.
 - g. Dormitorio sencillo: la superficie útil no será inferior a 7 m², teniendo al menos uno de sus lados una longitud mínima de 2 m.
 - h. Cuarto de baño: dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Su superficie útil no será inferior a 3 m², y existirá al menos un cuarto de baño con acceso independiente a distribuidores.

- i. Vestíbulos: la superficie útil no será inferior a 1,50 m², teniendo al menos uno de sus lados una longitud mínima de 1,20 m.
5. Las piezas no habitables cumplirán las siguientes condiciones:
- a. Aseo: dispondrá al menos de un lavabo y un inodoro. Su superficie útil no será inferior a 1 m².
 - b. Distribuidores o pasillos: la anchura mínima será de 85 cm, pudiendo existir estrangulamiento de 70 cm siempre que su longitud no supere los 30 cm y no se sitúen frente a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza de un rectángulo horizontal de 50x180 cm.
 - c. Tendedero: no se admitirán tendederos visibles desde el espacio público exterior, o en todo caso estarán dotados de protección visual que dificulte la vista de ropa tendida.

Artículo A.351-6 Huecos de acceso a viviendas

1. La puerta de acceso a vivienda tendrá una dimensión mínima de 82,5x201 cm (abertura libre)
2. Las puertas de acceso a las distintas piezas tendrán una dimensión mínima de 62,5x 192 cm para cuartos de baño, y de 72,5x192 cm para el resto de piezas (aberturas libres)

Artículo A.351-7 Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio exterior a través de los espacios comunes, que deberán estar dimensionados en función de la población que sirven, siendo su ancho mínimo de 1,20 m. El trazado de dichos espacios se estudiará de forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70x200 cm. A lo largo de este recorrido existirá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar su trayecto.
2. Los desniveles existentes en estos espacios se salvarán mediante rampas con pendiente máxima del 6% que deberán cumplir la normativa regional sobre accesibilidad o mediante escaleras adaptadas a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación.
3. La altura libre mínima en espacios comunes es de 2,50 m

4. En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para discapacitados exigida en la legislación sectorial.

Artículo A.351-8 Ventilación e iluminación

1. Todo local habitable tendrá iluminación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un sexto (1/6) de la superficie útil del local y ventilación directa por medio de un hueco con una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Se autorizará la ventilación por doble conducto en cuartos de baño.
3. Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cm del suelo.
4. Los patinillos o chimeneas para ventilación de locales que no necesiten luz y ventilación directa tendrán una superficie mínima de 1,00 m², con un lado mínimo de 80 cm.

Artículo A.351-9 Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o paredes medianeras de los edificios. Según sus características se distinguen las siguientes clases:
 - a. Patio de parcela: está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
 - b. Patio de manzana: es el que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para junto con los de las parcelas colindantes formar un espacio libre único para todas ellas.
 - c. Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
2. Los patios de parcela podrán ser abiertos cuando dispongan de una embocadura abierta en toda o parte de la altura del patio a la vía pública o a un espacio libre o a un patio de manzana.
3. Patios de parcela

- a. En viviendas unifamiliares: la dimensión de cualquier patio será de $H/3$ con un mínimo de 3,00 m, siendo H la altura desde el piso terminado del patio hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor de doce (12) metros cuadrados)
- b. En otras tipologías edificatorias: la dimensión de los patios se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos, y de la altura H del patio, medida según el apartado anterior. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas en términos de luces rectas entre paramentos enfrentados:

Piezas recayentes al patio	Relación con altura	Diámetro mínimo círculo inscrito
Piezas habitables	$H/3$	3,00 m
Piezas no habitables	$H/3$	3,00 m

- c. Se permiten los patios mancomunados, pudiendo separarse en planta baja mediante rejas o cancelas y nunca mediante muros de fábrica.
- d. El pavimento de los patios será impermeable y dispondrá de desagüe adecuado. La cota de pavimentación no podrá situarse a nivel superior a 1,0 m por encima de cualquiera de los locales en contacto con el patio desde los que hubieran huecos
- e. Todo patio contará con acceso desde un espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo
- f. Se permitirá la instalación de elementos verticales tales como conducciones, celosías dentro de los patios de parcela de forma que no ocupen en ningún caso la superficie que encierra el círculo inscrito mínimo exigible según el patio.
- g. A excepción de que las ordenanzas particulares de zona lo prohíban, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslucidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre que

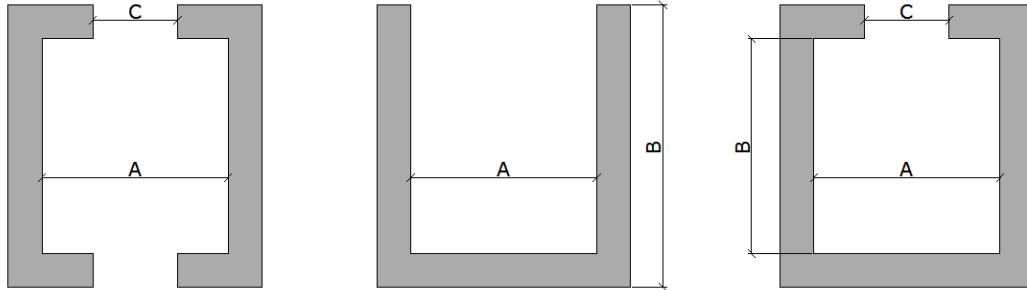
permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20% a la del patio.

4. Patios de manzana

a. Cuando el tipo de ordenación de la edificación se realice en Manzana Cerrada, se inscribirá interiormente un patio que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- i. La superficie mínima será del 20% de la superficie total de la manzana delimitada por las alineaciones oficiales de las calles que la circundan.
- ii. El patio quedará delimitado por las líneas paralelas a las alineaciones oficiales de las calles que definen la manzana y a una distancia de éstas determinada en los estudios de detalle vigentes, y de 15 metros como máximo para los estudios de detalle a realizar. Dicha distancia se identificará como fondo de edificación máximo.
- iii. En cualquier manzana cerrada, si con motivo de inscribir un patio con superficie mínima en la forma prevista en el apartado anterior, resultase un fondo de edificación inferior a 12 metros en cada una de las calles que circundan la manzana podrá considerarse que la misma no admite patio de manzana en las dimensiones previstas anteriormente, manteniéndose las limitaciones de fondo edificable enunciadas anteriormente.
- iv. Se admite la apertura de pasajes cubiertos en planta baja para comunicar la vía pública con el interior del patio de manzana o con otras calles adyacentes y opuestas con una altura libre mínima de 3,50 m y un ancho no inferior a 6,0 m.

b. Para la ordenación de la edificación en manzana abierta el patio de manzana deberá cumplir las siguientes dimensiones mínimas, considerando H la altura media de la edificación:



Tipo 1

Tipo 2

Tipo 3

	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
Cuando $H \leq A \leq 1,25 H$	$C \geq 2A/3$	$A \geq B/2$	$A=B$; $C \geq 2A/3$
Cuando $1,25H \leq A \leq 1,50 H$	$C \geq A/3$	$A \geq B/4$	$A=B$; $C \geq B/3$ $B > A > B/2$; $C \geq 2B/3$
Cuando $A \geq 1,50 H$ y $L \geq 1,50 H$ será posible cerrar completamente la manzana			

Estas determinaciones se aplicarán cuando la ordenanza particular de zona no especifique nada al respecto. En caso contrario prevalecerá la anterior.

5. Patios ingleses: cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineación de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Artículo A.351-10 Construcciones en patios

1. Patios de parcela: podrán ser construidos en planta baja.
2. Patios de manzana: No podrán edificarse en planta baja a excepción de aquellos que determinen los instrumentos de planeamiento de desarrollo para la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en su interior, en una cuantía máxima no superior al 10% de la superficie del patio La altura de los muros de separación de las distintas parcelas será de 3 metros como máximo.

Artículo A.351-11 Alcantarillado.

- Todos los edificios verterán sus aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, se reaizará una acometida por edificación y en casos excepcionales y convenientement justificados podra admitirse más de una. Si la alcantarilla fuera visitable, la acometida se hara a una altura de 0,30 m sobre su solera.
- La acometida a la alcantarilla se hará por medio de un conducto subterráneo registrable, el cual se dispondrá perpendiclarmente a la dirección de la alcantarilla pública.
- Todos los desagües del edificio deberán ser conducidos a un pozo en el interior del edificio que comunicará con el conducto registrable cuyo piso será completamente impermeable.
- Para la ejecución de cualquier acometida a la alcantarilla pública será necesario obtener el correspondiente permiso o autorización municipal.
- El propietario de la edificación será el responsable de cualquier desperfecto que se ocasione con motivo de la ejecución de la acometida sobre la red de alcantarillado pública.
- Queda prohibido cualquier tipo de vertido de canalones y aguas de cubierta al exterior del edificio. Las aguas pluviales de las cubiertas se conducirán a la alcantarilla pública mediante tubos adosados a la pared de la fachada y, en toda la altura de la planta baja, caso de ser fachada exterior, de hierro fundido o material resistente empotrado en el paramento; no se permitirá vertido directo a la acera.

CAPÍTULO 6 - DISPOSICIONES SOBRE APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo A.361-1 Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo disponga el presente Plan de Ordenación Municipal en razón de su uso y localización dispondrán de plazas de aparcamiento de vehículos de sus usuarios. La dotación de estas plazas se señala en las ordenanzas particulares de zona, y esta será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
2. Las plazas de aparcamiento consideradas como dotación de locales y edificios son obligatorias y se consideran inseparables de estas, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.
3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento o en todo caso sustituirlos por otros situados fuera de la parcela del edificio en los siguientes casos:
 - a. Locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la dotación adecuada de plazas de aparcamiento y la tipología de la edificación no permita la ampliación de las mismas.
 - b. En edificaciones que por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en establecimiento público próximo, la disposición de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana. En este caso la decisión será tomada por el pleno de la corporación.
 - c. En solares que por motivo de su configuración y forma no sea posible la maniobra de entrada y salida de vehículos. En este caso se justificará previo informe técnico.
4. En calles o espacios de carácter peatonal existentes o en aquellos que pueda prever el POM se eximirá de la dotación de plazas de aparcamiento en edificios de nueva planta, si bien se procurará establecer la dotación reglamentaria en lugares próximos asociadas a

otras edificaciones o espacios libres; en este caso será preceptivo el informe técnico municipal, a cuyos efectos quedará reflejada en la correspondiente licencia municipal.

5. La dotación de aparcamientos deberá realizarse en espacios privados en las siguientes condiciones:
 - a. En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado
 - b. En espacio comunal, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente
6. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones anteriores en el ámbito de las ordenanzas.
7. Para las edificaciones incluidas dentro del ámbito de protección del manantial de agua agria que indica el Capítulo 7 del TÍTULO Tercero de estas Normas Urbanísticas, la disposición de la dotación de aparcamiento bajo rasante quedará supeditada a la cota máxima de profundidad de excavación para cimentaciones limitada por dicho Capítulo.
8. En cualquier caso podrá disponerse de esta dotación en planta baja y superiores, salvo en las zonas de marcado carácter comercial que podrá ubicarse en planta primera o superiores.
9. Se permiten los edificios en altura de uso exclusivo para aparcamiento de vehículos, dentro del ámbito de protección del agua agria, salvo en el área peatonal de la zona centro, donde será de aplicación el apartado 4 anterior de este artículo.

Artículo A.361-2 Garajes

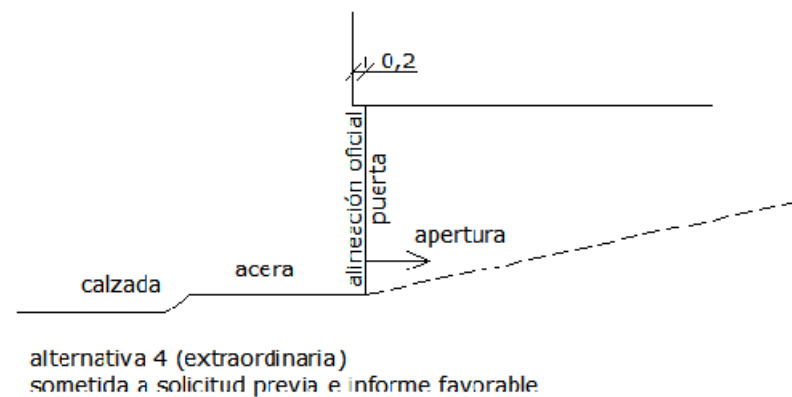
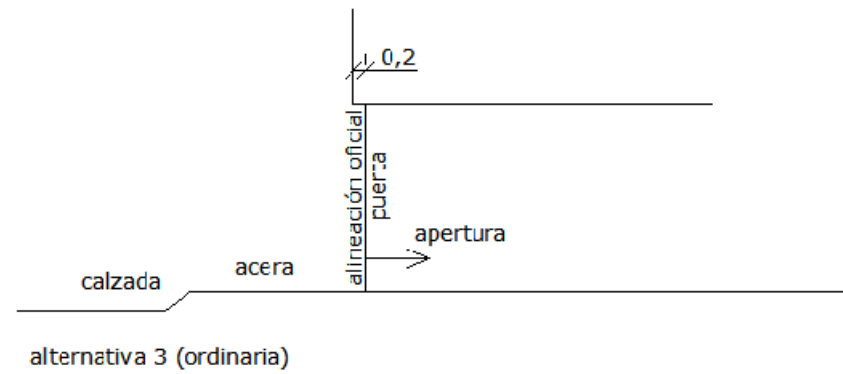
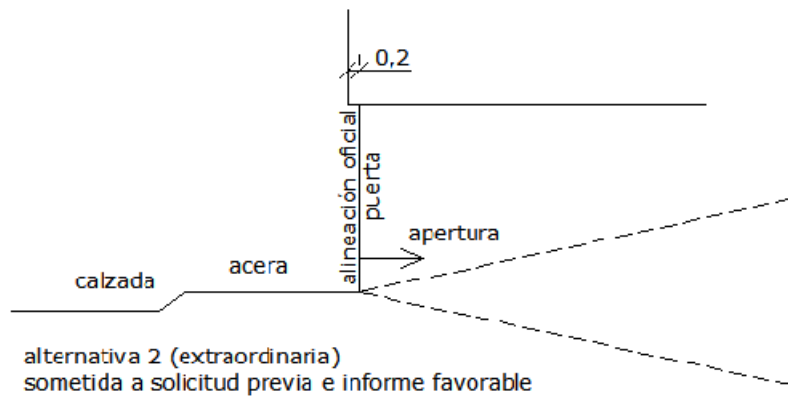
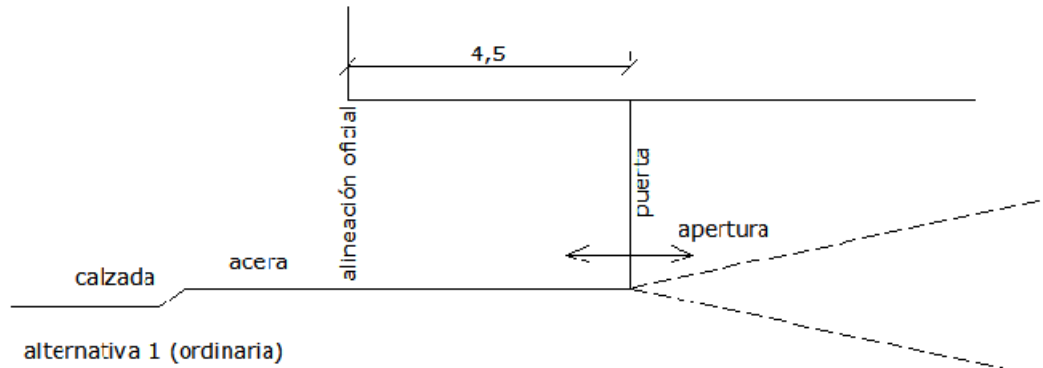
- 1- Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Se podrán utilizar como garaje los locales emplazados en las siguientes situaciones:
 - a. En las plantas bajas o bajo rasante de las edificaciones
 - b. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas o espacios libres públicos.
 - c. En edificios exclusivos

- 2- En zonas residenciales con tipología edificatoria de viviendas colectivas y bajos comerciales, ubicadas fuera del ámbito de protección del agua agría, y en aquellas zonas que el Ayuntamiento señale será preferente la ubicación del garaje bajo rasante. En las zonas indicadas con anterioridad, caso de optar por ubicar este en planta baja ha de cumplir las siguientes condiciones:
- a. Al menos el 50% del perímetro o longitud de la fachada del edificio a excepción de los portales de entrada y los accesos a garajes ha de tener un uso distinto al de garaje en una zona determinada por la alineación oficial y un fondo mínimo de 5,0 metros, siempre que estos usos sean compatibles con los autorizados por la ordenanza particular de la zona en cuestión.
 - b. El cerramiento exterior del garaje ha de ser terminado con tratamiento de fachada.
 - c. Si por motivos de distribución o falta de espacio y accesibilidad el número de plazas de aparcamiento fuera inferior al 80% de las plazas exigidas por la ordenanza particular de zona será obligatorio realizar dicho garaje en planta bajo rasante, siempre que admita un número superior de plazas. En el resto de los casos, es decir cuando el número de plazas esté comprendido entre el 80% y el 100% será preceptivo informe técnico justificativo a presentar junto con la solicitud de licencia, que resolverá la corporación municipal.
 - d. En general no se permitirán cocheras individualizadas con salida directa a la vía pública, a excepción de las viviendas unifamiliares y siempre que lo permita la ordenanza de zona.
- 3- Los garajes dispondrán siempre que sea posible en todos sus accesos al exterior de una meseta de dimensiones 2,50 m (anchura)x 4,50 m de fondo como mínimo, con piso con pendiente máxima del 5%. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 4,50 m al nivel con el punto medio de la primera, y como generatrices, rectas que se apoyen en ambas y sean perpendiculares a la segunda.

- 4- Las puertas de cochera tendrán una altura mínima de dos metros. En calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable. Las puertas de tipo basculante no podrán sobresalir a la vía pública en su abatimiento una distancia, en proyección horizontal perpendicular al plano de la alineación oficial de 0,70 metros. Las puertas de abatimiento en plano vertical abrirán siempre hacia el interior.
- 5- Los accesos a garajes no podrán autorizarse en alguna de las situaciones siguientes:
 - a. A distancia menor de ocho (8) metros de la intersección de las líneas de bordillo en esquinas, en tramos curvos de radio menor de 10 metros u otro lugar de baja visibilidad.
 - b. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas del transporte público.
 - c. Con un ancho superior a ocho metros de aceras públicas
- 6- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento y las rampas curvas del doce por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de dos metros y medio, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros. El proyecto de garaje deberá reflejar el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
- 7- Los accesos de garajes se determinarán en función de su capacidad de la siguiente forma:
 - a. Para garajes con superficie útil inferior a seiscientos metros cuadrados:
 - i. Podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, o bien una acera anexa a la entrada de vehículos de 1 metro de ancho mínimo. Esta acera se distinguirá de la zona de vehículos por una elevación respecto a la misma de diez cm.

- ii. El acceso mínimo de vehículos tendrá un ancho mínimo de 2,50 m y de 3 m cuando se proyecte un acceso peatonal anexo sin contar este.
- b. Para garajes con superficie útil entre seiscientos y dos mil metros cuadrados
- i. Podrá disponerse de un solo acceso de vehículos de tres metros, pero contará con otro peatonal independiente de aquel dotado de medidas de protección contra incendios de acuerdo con la normativa sectorial.
 - ii. La sección de las rampas será de 3 a 6 m si es rectilínea según sea unidireccional o bidireccional, ampliándose la anchura del carril a 3,50 m si la rampa no es rectilínea.
 - iii. Cuando el garaje tenga un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 m.
 - iv. En el caso de que el garaje se ubique en la planta baja y siempre que este no tenga una superficie útil mayor de 1.000 m², considerando que la fachada de la edificación disponga de más del 50% de superficie sin cerramientos se podrá considerar suficiente la rampa para vehículos a efectos de evacuación peatonal, siempre que se disponga de una acera de 100 cm de ancho mínimo, esta acera se distinguirá de la zona de vehículos por una elevación respecto a la misma de diez centímetros.
- c. Para garajes con superficie útil entre dos mil y seis mil metros cuadrados
- i. La entrada y salida de vehículos podrá ser independiente o diferenciada, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, contando con una salida peatonal independiente dotada de medidas de protección contra incendios de acuerdo con la normativa sectorial.
 - ii. Se dispondrá de una salida independiente peatonal por cada 2.000 m² de superficie útil de garaje o fracción superior a 1.000 m².

- iii. Las rampas de comunicación entre plantas no podrán ser bidireccionales salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
 - d. Para garajes con superficie útil superior a 6.000 m²
 - i. Deberán existir accesos a dos calles con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada uno de ellos disponiéndose de acceso para peatones.
- 8- El área servida por cada acceso peatonal y la separación a núcleos de evacuación vertical deberá ajustarse a lo establecido en la normativa en materia de protección contra incendios.
- 9- Se autoriza la mancomunidad de garajes
- 10- Podrá permitirse el empleo de aparatos montadores, previa justificación técnica de la capacidad de la instalación, con las siguientes limitaciones:
- Número máximo de plazas por montador: treinta unidades o fracción superior a diez.
 - Número máximo de paradas: dos más la correspondiente a la planta baja.
- 11- Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.
- 12- Con independencia de todo lo anterior, el ancho libre de acceso a garaje o cocheras individuales no podrá ser inferior a los que se señalan a continuación, en función del ancho existente en calzada, y siempre que el ancho de acerado sea inferior a 3 m.
- 13- El ancho mínimo de las calles de circulación será para plazas en línea de 3,50 metros; para plazas en espina 4,50 metros; y para plazas en batería de 5,50 metros. El radio mínimo de curvatura en todo giro medido en el eje será de seis metros.
- 14- Se permite el uso de trasteros o almacenamiento dentro del garaje-aparcamiento según lo dispuesto en la normativa contra incendios sectorial vigente.



Ancho libre de puerta (m)	Para calzadas de anchura (m)
3,00	3,80-4,00
2,90	4,00-4,20
2,80	4,20-4,40
2,70	4,40-4,60
2,60	4,60-4,80
2,50	4,80 y mayores

No se permitirá el uso de trasteros o almacenamiento dentro de locales o edificios destinados a garaje- aparcamiento.

Artículo A.361-3 Plazas de aparcamiento

- 1- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo horizontal con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

Tipo de vehículo	Dimensiones (m)
Automóviles ligeros	4,50x 2,20
Automóviles grandes	5,00x 2,50
Vehículos de dos ruedas	2,50x 1,50
Vehículos industriales ligeros	5,70x 2,50
Vehículos industriales grandes	9,00x 3,00

- 2- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los proyectos que se pretenden al solicitar la licencia municipal
- 3- La superficie útil mínima obligatoria de garaje será la correspondiente a 20 m² por vehículo necesario según usos, incluyendo áreas de acceso y maniobra.
- 4- En todos los aparcamientos, y siempre que sea posible, se dispondrá al menos el 15% de sus plazas para automóviles grandes.

- 5- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
- 6- En garajes comunales de edificios de uso residencial podrán compartimentarse las plazas de aparcamiento con tabiques laterales de resistencia al fuego RF-10 y un cerramiento frontal de tipo metálico que permita la visualización completa del interior de la cochera y hueco de ventilación no inferior al 20% de la superficie interior. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento cumplirán lo indicado en los apartados anteriores, y la distancia entre paramentos no será inferior a tres metros.

Artículo A.361-4 *Altura*

En garaje aparcamiento se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto.

Artículo A.361-5 *Aseos*

Todos los garajes- aparcamientos públicos de más de veinte plazas dispondrán de un retrete con lavabo.

Artículo A.361-6 *Pasos de vehículos*

- Se entenderá como tal el acceso a los edificios sobre las aceras de cualquier clase de vehículos, y será objeto de la correspondiente concesión de licencia municipal.
- En la zona de paso, el bordillo será achaflanado a 45°, y la longitud de chaflán será igual al ancho de la puerta de acceso, incrementándose 0,50 m a cada lado de esta.
- Para los distintos casos que se plantean de manera excepcional se fijará por el Ayuntamiento al concederse la licencia. También será necesaria la autorización del Ayuntamiento para colocar pavimentos distintos a los existentes en la zona de paso. El interesado quedará obligado a tener el paso de vehículos en buen estado, corriendo de su cuenta los gastos de conservación. Caso de obras municipales en la vía pública será de cuenta del propietario la adaptación de la entrada de carruajes a la terminación de la calzada.

Artículo A.361-7 Protección contra el fuego de locales y edificios para la estancia de automóviles

La protección contra el fuego de locales y edificios para la estancia de automóviles se adaptará a lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Artículo A.361-8 Estaciones de engrase y lavado

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garaje aparcamiento. Dispondrá antes de la acometida a red de saneamiento de un sistema eficaz de decantación de grasas.

Artículo A.361-9 Talleres

Como anexo a los garajes aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles siempre que la ordenanza zonal permita el uso. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puertas protegidas. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios y sistema eficaz de decantación de grasas.

Artículo A.361-10 Playas de estacionamiento al aire libre

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y será obligatorio el arbolado del ámbito. Sólo se permitirán en estas playas las estancias de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad, quedando expresamente prohibido el lavado de coches.

CAPÍTULO 7 - CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo A.371-1 Control del impacto ambiental resultante de las obras de edificación

1. No será autorizable la ocupación provisional de suelos rústicos con protección para la realización de obras de edificación.
2. Los proyectos de edificación deberán incluir:
 - a. Previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados. En caso de existir tierra vegetal, se acopiará para su uso posterior en los espacios libres de la urbanización.
 - b. Compromiso de la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la obra que resulten afectados por la misma.

CAPÍTULO 8 - PROTECCIÓN DEL MANANTIAL DE AGUA AGRIA EN EL CENTRO DEL CASCO URBANO

Artículo A.381-1 Ámbito de protección

El ámbito de aplicación de las presentes medidas es el señalado en el plano adjunto. Este ámbito tiene una superficie de 89,17 Ha., extendiéndose alrededor de la "Fuente Agria". Sus límites son:

- Norte: Calle Copa
- Este: límite del casco urbano, calle Isabel La Católica y Garcilaso de la Vega, cruzando Avd. 1º de Mayo en dirección sur por calle Corta, tramo de calle Goya y calle Alfonso X el Sabio hasta Calle Magdalena.
- Sur: Calle Magdalena, siguiendo por calle San Lorenzo, tramo de calle Asdrúbal hasta la calle Doce de Octubre recorriendo ésta hasta el cruce con Calle Calveros.
- Plaza del Ayuntamiento, calle Calzada y siguiendo hacia el norte por la calle Puerto hasta Paseo San Gregorio en su lado par hasta cerrar el polígono con calle de la Copa.



Dentro del ámbito de protección se distinguen dos áreas básicas:

- Zona centro: Definida por el entorno más próximo a la Fuente Agria. La superficie de este área es de 30,66 Ha. Sobre las calles y espacios públicos de esta superficie ha sido realizado el Estudio Hidrogeológico mencionado en la exposición de motivos.

- Entorno afectado: Lo conforma el resto de superficie dentro del ámbito de protección. Tiene una superficie de $89,17 - 30,66 = 58,51$ Ha.

Artículo A.381-2 Criterios de protección y recomendaciones del estudio

El criterio general es impedir que se alcance el Nivel III donde se ubica el acuífero que se relaciona con la Fuente Agria, a causa de las obras públicas y privadas que se realicen en toda la superficie del ámbito de protección, tales como:

- Excavaciones para cimentaciones de edificios y elementos de urbanización
- Sondeos de prospección
- Zanjeados para conducciones de servicios y otras.
- Captaciones de agua.

Este Nivel III se encuentra, en algunas zonas, a muy escasos metros de la superficie pudiendo estar saturado o no de agua agria, dado que el método de prospección utilizado determina la presencia de la formación geológica, pero no su carácter hidrogeológico en cada punto. Por ello, es recomendable impedir obras que puedan afectar o entrar en contacto con dicho Nivel III ya que puede producirse una nueva desecación de la Fuente o permitir la entrada de aguas contaminadas en el acuífero.

Artículo A.381-3 Medidas preventivas de protección dentro de la zona centro

Aplicación

1. La Zona Centro delimitada en el plano FA-1 con una superficie de 30,66 Ha. representa el entorno inmediato de la Fuente Agria.

Medidas de protección dentro de la Zona Centro

- En este área se da el máximo riesgo de dañar el acuífero existente por las excavaciones derivadas de obras en el subsuelo, por lo que las obras en el mismo quedan limitadas a:
 - o En el caso de cimentaciones de edificios, el plano de apoyo de ésta se encontrará a una cota de profundidad respecto la rasante

de la calle igual o inferior a 1,5 m., medida en cualquier punto de la misma, no pudiendo realizarse cimentaciones del tipo profundas, tales como pilotes, pozos de cimentación, etc...

- En el caso de zanjas de conducciones, la profundidad de la misma medida en cualquier punto de su longitud será igual o inferior a 2,0 m.
 - En el caso de elementos de urbanización, tales como postes, farolas, arquetas, etc..., la cimentación de los mismos no superará la cota de 2,0 m.
- Solo, en el caso de que las obras a realizar en el subsuelo sean de carácter público de interés general, podrá superarse en profundidad las cotas indicadas con anterioridad, previo estudio geofísico según lo indicado en estas Medidas.

Artículo A.381-4 Medidas preventivas de protección en el entorno afectado

El entorno afectado representa el área inmediata a la Zona Centro dentro del ámbito de protección, disponiendo de una superficie de 58,51 Ha. Se considera que este área es una zona de riesgo, si bien, de menor entidad que la Zona Centro.

Aplicación

Las medidas de protección que a continuación se indican son de obligado cumplimiento para todas las actividades (públicas o privadas) que conlleven obras que afecten al subsuelo dentro del ámbito de protección definido, salvo que se cumpla lo siguiente:

- En el caso de cimentaciones de edificios, que el plano de apoyo de ésta se encuentre a una cota de profundidad respecto la rasante de la calle igual o inferior a 1,5 m., medida en cualquier punto de la misma.
- En el caso de zanjas de conducciones, que la profundidad de la misma medida en cualquier punto de su longitud sea igual o inferior a 2,0 m.
- En el caso de elementos de urbanización, tales como postes, farolas, arquetas, etc..., la cimentación de los mismos no supere la cota de 2,0 m.

En tales casos no será de aplicación las medidas de protección, salvo que aparezcan indicios evidentes de que el acuífero está a menor profundidad de 2,5m.

Medidas de protección dentro del Entorno Afectado

a) - Obras en solares y fincas

Para las obras que se proyecten en solares y fincas que les sea de aplicación las medidas de protección de acuerdo con el apartado anterior, será obligatorio la presentación de un estudio hidrogeológico conforme lo indicado en estas normas.

El plano de asiento de la cimentación que se proyecte no superará la máxima profundidad recomendada por el estudio hidrogeológico y el estudio geotécnico que se realicen.

Realizada la prospección geofísica, en el caso de que el plano de asiento de la cimentación proyectada quede más de un metro por encima del Nivel III, y el estudio geotécnico considere que la transmisión de presiones sobre el acuífero no provocará daños al mismo, no será necesario seguir realizando el resto de los trabajos que completan el programa del estudio hidrogeológico.

b) - Obras en viales y espacios libres públicos

Para las obras que se proyecten en viales y espacios libres que les sea de aplicación las medidas de protección, será obligatorio la presentación de un estudio hidrogeológico.

El plano de asiento de la cimentación o máxima profundidad del zanjeado que se proyecte no supera la máxima profundidad recomendada por el estudio hidrogeológico y el estudio geotécnico que deba realizarse.

Realizada la prospección geofísica, en el caso de que la profundidad proyectada quede más de un metro por encima del Nivel III, no será necesario seguir realizando el resto de los trabajos que completan el programa del estudio hidrogeológico.

c) – Estudio Hidrogeológico en fincas y solares

Dado que el Estudio Hidrológico (base de estas medidas de protección) ha sido realizado mediante cortes geo-eléctricos longitudinales en las calles que rodean las manzanas obteniéndose resultados en el interior de las fincas o solares por interpolación de los obtenidos en dichas calles, en el caso de realizar obras en

solares y fincas a las que sea de aplicación las medidas de protección según lo indicado en el apartado 6.1 anterior, será obligatorio realizar un estudio y control hidrogeológico complementario limitado al recinto de las obra al objeto de determinar detalladamente la localización del Nivel III dentro del solar o finca y describir la incidencia que las obras proyectadas puedan tener sobre las aguas subterráneas del lugar y como éstas puedan afectar al funcionamiento hidrogeológico de la Fuente Agria, por su caudal, calidad hidroquímica o por su posible contaminación.

El programa de trabajo de dicho estudio (según los casos) deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Prospecciones geofísicas de tipo calicata o tomografía eléctrica de detalle, tratando de situar mediante el cálculo de resistividades del subsuelo la estructura del llamado Nivel III, al menos hasta los primeros 20 m. de profundidad. (a título orientativo, los valores de resistividad eléctrica calculados para los estudios encargados por el Ayuntamiento se encuentran comprendidos entre 100 y 400 ohmios x metro.
- Sondeos de reconocimiento con profundidad variable en función de la localización del Nivel III determinado con la prospección geofísica, de manera que se alcance sobradamente dicho acuífero. Se realizarán verticales mediante rotación directa con obtención de testigo continuo. Dichas muestras se depositarán en cajas testigueras con indicación exacta de las profundidades y quedando etiquetadas convenientemente. El diámetro mínimo de perforación será de HQ (95,6 mm).
- Diagrafía de la perforación mediante equipo de testificación especial, realizándose los siguientes registros:
 - Radiación Gamma
 - Resistividad del terreno
 - Conductividad del agua
 - Potencial espontáneo
 - Temperatura
 - pH
- Colocación en el interior de los sondeos del tubo de Poliuretano de 90 mm. de diámetro, con tramos ranurados y ciegos según las

profundidades que se decidan investigar. El emboquillado de los sondeos será de 0,50 m. de longitud, quedando la tubería de Poliuretano sobresaliente de la rasante del terreno.

- Control hidrogeológico de las perforaciones durante su realización por Técnico Geólogo que tome nota de los datos que se vayan obteniendo (reconocimiento de testigos, medidas de nivel y registros...etc) así como de las incidencias de la perforación (pérdidas de fluido, velocidad de avance...etc).
- Toma de dos muestras de agua para analizar en laboratorio con determinación de los siguientes parámetros: cloruros, bicarbonatos, sulfatos, nitratos, nitritos, amonio, potasio, sodio, magnesio, calcio, sílice, hierro, manganeso, flúor, bromo, conductividad eléctrica y dureza.
- Equipo para sellado de las perforaciones, que deberá disponerse "in situ" durante la ejecución de las mismas, en caso de que las circunstancias lo requieran.
- Medidas diarias del nivel piezométrico, conductividad, pH y temperatura del agua, caso de ser conveniente, y durante un periodo mínimo de 1 mes.
- Informe Técnico final, detallado para entregar en el Ayuntamiento.

Artículo A.381-5 Licencias de obras

Para las obras que conlleven excavaciones en los solares u obras en viales y espacios libres, y que deban realizar estudio hidrogeológico, la documentación a presentar en el Ayuntamiento de Puertollano previamente a la solicitud de Licencia de Obras, o junto con la misma, es la siguiente:

- Dos (2) ejemplares del Estudio Hidrogeológico de detalle referido al solar o vial donde se proyecten las obras, incluyendo el programa de trabajos realizados.
- Propuesta de la cota máxima de profundidad del plano de apoyo de la cimentación o de la profundidad de zanjas y arquetas o pozos a excavar, en plano topográfico de perfiles del terreno.
- Estudio Geotécnico

Una vez se compruebe la coherencia de la propuesta con lo determinado por el estudio hidrogeológico y el Estudio Geotécnico, los Servicios Técnicos

Municipales informarán sobre la misma al objeto de presentar el Proyecto de Obras correspondiente.

Artículo A.381-6 Condiciones de edificación

Los Servicios Técnicos Municipales incluirán en la información urbanística sobre condiciones de edificación, la necesidad o no de realizar estudio hidrogeológico en función de la cota de excavación que vaya a alcanzarse y la ubicación de la obra para la que se solicita dichas condiciones.

TÍTULO 4 NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1 - USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo A.411-1 Usos regulados

Los usos regulados en el suelo rústico son los referidos en la tabla que aparece a continuación:

<p>1- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario</p>	<p>A- Almacenes vinculados a actividad agrícola (acopio y depósito de materias primas,</p>	<p>B- Granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado</p>	<p>C- Otras construcciones para usos agroganaderos</p>	<p>D- Instalaciones relacionadas con explotación forestal y silvícola</p>	<p>E- Instalaciones relacionadas con caza y explotación cinegética</p>	<p>F- Elementos declarados de esta naturaleza por legislación específica</p>	<p>G- Otros equipamiento como destinados a actividades y servicios culturales, científicos,</p>
<p>2- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar</p>	<p>A- Vivienda unifamiliar aislada</p>						
<p>3- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública</p>	<p>A- Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades</p>	<p>B- Elementos perteneciente al ciclo hidráulico en todas sus modalidades</p>	<p>C- Elementos perteneciente al sistema energético en todas sus modalidades</p>	<p>D- Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades</p>	<p>E- Elementos perteneciente al sistema de tratamiento de residuos</p>	<p>F- Elementos de esta naturaleza por legislación específica</p>	<p>G- Otros equipamiento como destinados a actividades y servicios culturales, científicos,</p>
<p>4- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales de titularidad privada</p>	<p>A- Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de</p>	<p>B- Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia normativa</p>	<p>C- Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, y estacionamiento de</p>	<p>D- Talleres de vehículos</p>	<p>E- Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares</p>	<p>F- Usos recreativos. Centros deportivos, recreativos y de ocio</p>	<p>G- Estaciones aisladas de suministro de carburantes</p>
<p>5- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada</p>	<p>A- Establecimientos comerciales</p>	<p>B- Tiendas de artesanía y productos de la comarca</p>	<p>C- Establecimientos hoteleros y hosteleros.</p>	<p>D- Establecimientos de turismo rural.</p>	<p>E- Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades</p>	<p>F- Servicios a las carreteras</p>	<p>G- Estaciones aisladas de suministro de carburantes</p>
<p>6- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada</p>	<p>A- Elementos perteneciente al ciclo hidráulico en todas sus modalidades</p>	<p>B- Elementos perteneciente al sistema energético en todas sus modalidades</p>	<p>C- Elementos perteneciente al sistema de tratamiento de residuos</p>	<p>D- Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades</p>	<p>E- Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades</p>	<p>F- Servicios a las carreteras</p>	<p>G- Estaciones aisladas de suministro de carburantes</p>
<p>H- Otros equipamiento como destinados a actividades y servicios culturales, científicos,</p>							

CAPÍTULO 2 - USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección 1 - Generalidades

Artículo A.421-1 Ámbito de aplicación

Las condiciones particulares de los usos son las que han de sujetarse a las diferentes actividades dentro de cada zona señalada en el planeamiento. Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación tanto en suelo urbano como en urbanizable.

Artículo A.421-2 Clasificación de los usos

1. Usos permitidos en espacios con aprovechamiento urbanístico (espacios edificables)
 - a. Residencial
 - b. Terciario
 - c. Industrial
 - d. Dotacional
2. Usos permitidos en espacios sin aprovechamiento urbanístico (espacios no edificables)
 - a. Dotacional de comunicaciones
 - b. Dotacional de zonas verdes
 - c. Dotacional de equipamientos de infraestructuras de servicios urbanos
3. Cuando se dispongan otros usos además del principal dentro de una misma edificación o parcela, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones particulares propias del uso establecido. Para la definición de las condiciones de edificación que procedan en el edificio que contenga varios usos, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
4. En el suelo urbano solamente podrán instalarse actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las adecuadas medidas correctoras, sean permitidas por la legislación vigente en materia ambiental y de

seguridad y salud, así como la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental, debiendo satisfacer en todo caso lo determinado en las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 2 - Condiciones particulares del uso residencial

Artículo A.422-1 Clasificación del uso residencial

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente de las personas. Se clasifica en:
 - a. Vivienda Unifamiliar. Se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sólo familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
 - b. Vivienda Plurifamiliar. Se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
 - c. Residencia Comunitaria. Se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
2. Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se ajustarán a la normativa establecida por la administración que otorgue dicha protección, y a lo dispuesto en estas normas para el uso residencial.

Artículo A.422-2 Condiciones del uso residencial

Las condiciones que han de cumplir las edificaciones de uso residencial son las especificadas en las condiciones generales de la edificación de estas Normas.

Sección 3 - Condiciones particulares del uso industrial

Artículo A.423-1 Definición y clases

1. Se consideran establecimientos con uso industrial cuando sean destinados a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según se especifica a continuación.
 - a. Producción industrial, referente a actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de materias primas, de productos mediante procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.
 - b. Almacenaje y comercio mayorista: comprendiendo actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propios del comercio mayorista. Asimismo se incluyen funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
 - c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades con función básica de reparar o tratar objeto de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
2. A efectos de establecer una división de las actividades industriales se consideran los conceptos de categoría y situación.
 - a. Se denomina categoría a la calidad urbana de la industria en relación con la ordenación general de la ciudad, atendiendo a sus características intrínsecas y a su grado de compatibilidad con el entorno y edificaciones próximas.

- b. Se denomina situación a la ubicación y posición relativa del establecimiento industrial en relación con las edificaciones de carácter urbano.

Artículo A.423-2 Clasificación del uso industrial

1. A efectos de la clasificación del uso industrial de acuerdo con sus características y dimensiones, se - establecen las siguientes categorías:
- 1ª CATEGORIA: Industria emplazada en edificio de uso no exclusivo y con carácter de uso compatible no principal, sin molestia para la vivienda o el uso principal del edificio, caracterizada por destinarse a laboratorios o talleres individuales o familiares, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmitan molestias al exterior y que no producen ruido excesivo ni emanaciones o peligros especiales. Dentro de esta categoría se puede incluir la industria referida en el punto 1-c del artículo anterior.
 - 2ª CATEGORIA : Industria emplazada en edificio de uso no exclusivo y con carácter de uso compatible no principal, compatible con la vivienda o uso principal del edificio comprendiendo talleres o pequeñas industrias que producen algunas molestias tolerables, en mayor o menor grado - según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo, olores o molestias con ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulación de tráfico. Dentro de esta categoría se puede incluir los puntos 1-b y 1-c del artículo anterior siempre que cumplan las limitaciones del artículo sobre condiciones del uso industrial de la presente sección.
 - 3ª CATEGORIA: Industria incómoda admitida contigua a la vivienda comprendiendo las industrias que presenten incomodidad para las viviendas colindantes pero que pueden ser admitidas en zonas donde la mezcla de uso existente no justifique una limitación más rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética. Se pueden incluir dentro de esta categoría las industrias especificadas en el punto 1-b del artículo anterior, siempre que cumplan las limitaciones del artículo sobre condiciones del uso industrial de la presente sección.

- 4ª CATEGORIA : Industria incompatible con la vivienda que comprende la industria en general sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales, que no están comprendidas en el Catálogo de Industrias potencialmente contaminantes. Debe emplazarse en edificio de uso exclusivo industrial, tolerándose únicamente como uso auxiliar el terciario para la propia administración de la actividad en la proporción que se determina en cada ordenanza zonal. En todos los casos deberán estar dotadas de los medios técnicos que garanticen la depuración precisa de los vertidos y el tratamiento de las emisiones, de acuerdo con la legislación ambiental y la ordenanza municipal de protección ambiental. Se incluye dentro de esta categoría la industria especificada en el punto 1-a del artículo anterior, siempre que cumplan las limitaciones del artículo sobre condiciones del uso industrial de la presente sección.

Artículo A.423-3 Ubicación del uso industrial

A los efectos de la ubicación y posición relativa de la industria con la vivienda se determinan las siguientes situaciones:

1. SITUACION PRIMERA: En edificios de viviendas, en planta de pisos.
2. SITUACION SEGUNDA: En edificios de viviendas en planta baja o anejos a vivienda unifamiliar.
3. SITUACION TERCERA: En edificios exclusivos e independientes con fachada a la vía pública.
4. SITUACION CUARTA: En manzanas industriales o edificios aislados y separados por espacios libres.
5. SITUACION QUINTA: En zonas industriales.
6. SITUACION SEXTA : Aisladas en recintos no urbanizables.

Artículo A.423-4 Condiciones del uso industrial

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción todas las que componen los locales destinadas a la actividad productiva o almacén o los vinculados a ella de forma directa, quedando excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición de

productos, venta y aparcamiento de vehículos que no están destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.
3. Se dispondrá de aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientas (500) m².
4. El ancho de escaleras que dan acceso a locales de trabajo será el siguiente, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sobre accesibilidad universal y de la consideración de la normativa sobre evacuación en caso de incendio:

Nº de trabajadores del local	Ancho de escalera
Hasta 50	1,00 m mínimo
Hasta 150	1,10 m mínimo
Más de 150	1,30 m mínimo

5. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 1,00 metros.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de 1 plaza por cada 25 m² útiles de superficie del taller.
7. En función de la CATEGORIA Y SITUACIÓN se establecen las siguientes limitaciones de los establecimientos industriales:

		Categoría					Limitaciones
		1 ^a	2 ^a	3 ^a	4 ^a	5 ^a	
Situación	Primera	2 100					Potencia, superficie
	Segunda	5 150	5 200				Potencia, superficie
	Tercera	7 200	15 600	20 1000			Potencia, superficie
	Cuarta			25 1500	*		Potencia, superficie
	Quinta						
	Sexta						

*: no admite industrias nocivas y peligrosas

El cuadro se refiere únicamente a equipos dinámicos en cuanto a potencia instalada (potencia mecánica). Las superficies se refieren al total construido (superficie bruta)

Las limitaciones del cuadro anterior, no son de aplicación a las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen normalmente, convenientemente protegidos para evitar molestias de los vecinos. Se entienden dentro de este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire y otros similares.

Las limitaciones del cuadro anterior y del artículo siguiente en materia de niveles sonoros son de aplicación al otorgamiento de licencia para almacenes y comercios incómodos.

8. Deberá cumplirse el real decreto 2267/2004, Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales, en todos los establecimientos de categorías tercera a sexta.

Artículo A.423-5 Limitaciones del nivel sonoro

En materia de limitaciones del nivel sonoro, se estará a lo establecido sobre la materia en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.

Sección 4 - Condiciones particulares del uso terciario

Artículo A.424-1 Definición y clases

El uso del servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, distinguiéndose tres clases:

1. Hotelero
2. Comercial
3. Recreativo
4. Oficinas

Artículo A.424-2 Condiciones del uso hotelero

1. Los establecimientos con uso hotelero cumplirán las condiciones generales de la edificación de estas normas, así como las derivadas de la normativa sectorial vigente.
2. ASEOS. En los locales comunes de utilización por el público se dispondrá de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo. Si la superficie útil supera los 300 m² deberá aumentarse un retrete por cada sexo y por cada 300 m² adicionales o fracción superior a 150 m² se incrementará en un lavabo y un inodoro por sexo.
3. APARCAMIENTOS. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de local destinado a hospedaje o por cada 4 habitaciones si resultase una cifra mayor.
4. PROTECCION CONTRA INCENDIOS. Se ha de cumplir lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación de estas Normas, así como la normativa sectorial vigente.

Artículo A.424-3 Clasificación del uso comercial

1. Se distinguen tres categorías de uso comercial:
 - a. Local comercial. La actividad comercial se realiza en local independiente y la superficie de venta al público no será superior a 1.000 m² en comercios alimentarios y a 2.000 m² en el comercio no alimentario.

- b. Agrupación comercial. Cuando en el mismo espacio existen varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes.
 - c. Gran centro comercial. La actividad comercial se realiza en establecimientos de una sola firma comercial cuya superficie de venta al público supera los 1.000 m² en el comercio alimentario y los 2.000 m² en el comercio no alimentario.
2. Comercio alimentario es aquél en que la mercancía alimentaria ocupa una superficie de venta no inferior al 33'33% de la total. Dentro del comercio alimentario se han de distinguir:
- a. Establecimientos con sistema de venta tradicional.
 - b. Establecimientos con sistema de venta en autoservicio. Pueden ser:
 - i. Autoservicios, hasta 200 m² de superficie de venta.
 - ii. Superservicios de más de 200 m² - hasta 500 m² de superficie de venta.
 - iii. Supermercados, de más de 500 m² - hasta 1.000 m² de superficie de venta.
 - iv. Hipermercados, de más de 1.000 m² de superficie de venta.
 - c. Economatos y cooperativas de consumo, dedicadas fundamentalmente a la alimentación
3. Comercio no alimentario es aquel cuya actividad principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. Deben distinguirse:
- a. Establecimientos por secciones, tales como grandes almacenes
 - b. Economatos y cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios
 - c. Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de venta.

Artículo A.424-4 Condiciones del uso comercial

1. La superficie de venta se medirá de acuerdo con lo establecido en el artículo 3, punto 2º, de la Ley 7/1998, de 15 de octubre, de Comercio Minorista de Castilla-La Mancha. En ningún caso la superficie de venta será inferior a 4 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación con vivienda alguna,

salvo que se trate de una edificación/ o vivienda unifamiliar que constituya la residencia del titular de la actividad comercial.

2. En los establecimientos comerciales existentes a fecha de aprobación inicial del presente POM, en caso de no alcanzarse en algún punto las dimensiones mínimas establecidas en los números siguientes de este artículo, deberá procederse a su ampliación en el momento en que se produzca la primera obra de reforma o adaptación tras la aprobación definitiva del POM. El Ayuntamiento podrá eximir de dicha adaptación a los locales en los que la adaptación resulte imposible en razón de interés histórico, arquitectónico o cultural del establecimiento, o por la imposibilidad material de adaptación.
3. Circulación interior: en los establecimientos comerciales de cualquier categoría, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura no inferior a 1'50 m. y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras.
4. Escaleras: El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m² y con una anchura de 1'30 m. mínimo.
5. Ascensores: se dispondrán aparatos elevadores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento haga imposible la instalación de rampas adaptadas a las exigencias dimensionales de la normativa sectorial sobre accesibilidad universal, y, en todo caso, cuando el desnivel de salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m. El número de ellos será de uno cada 500 m² de superficie de venta que se encuentre por encima de la altura anterior. En todo caso, en ausencia de ascensor se dispondrán itinerarios con rampas.
6. Altura libre de pisos: la distancia mínima de suelo a techo es de 2,80 metros en todos los espacios computables como superficie de venta.
7. Aseos: Hasta 100 m² de superficie de venta se dispondrá de un inodoro y lavabo diferenciado para ambos sexos. Por cada 200 m² o fracción superior a 100 m² se añadirá un lavabo y un inodoro más separados para cada sexo. Para locales con superficie de venta inferior a 60 m² y según el tipo de actividad no será necesario disponer de aseo. Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, disponiéndose un vestíbulo o espacio de aislamiento

8. Aparcamiento: En el caso de establecimientos sometidos a licencia comercial específica, se estará a lo establecido en el artículo 6-3-C-c de la Ley 7/1998, de 15 de octubre, de Comercio Minorista de Castilla-La Mancha. En el resto de edificaciones de uso exclusivo comercial se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta.
9. Carga y descarga: Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m² o los 1.000 m² en comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con altura libre mínima de 3,40 m. Las dimensiones mínimas de la dársena serán de 7,0 m. de longitud y 4,0 m. de anchura, debiendo permitir las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos no vinculados a dichas operaciones.
10. Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse formando pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos del mismo con una anchura no inferior a 4,0 m.
11. Localización de la actividad comercial: La concesión de licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad del impacto que los locales comerciales puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan verse afectados. A tal efecto, en los establecimientos sujetos a licencia comercial específica de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 7/1998, de 15 de octubre, de Comercio Minorista de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento de Puertollano podrá exigir la presentación de los informes mencionados en el punto 3-F del artículo 6º de la mencionada Ley. Igualmente, podrán solicitarse informes con el mismo contenido en cualquier otro establecimiento no sujeto a licencia comercial específica.
12. Protección contra incendios: Será de aplicación el contenido de la Normativa sectorial vigente.

Artículo A.424-5 Condiciones de uso recreativo

1. Se define como el uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones u otros análogos.
2. Será de aplicación lo dispuesto anteriormente para el uso comercial, así como lo establecido en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. El Ayuntamiento de Puertollano podrá exigir adjuntar a la documentación habitual para la solicitud de licencia los siguientes informes, suscritos por profesionales no vinculados laboralmente a la empresa titular de la actividad:
 - a. Evaluación de impacto medioambiental del proyecto, con especial atención al impacto sobre viviendas y actividades situadas en la misma parcela o en las colindantes.
 - b. Incidencia del proyecto sobre la red vial, el tráfico y los servicios urbanos.
 - c. Incidencia del proyecto sobre el empleo en la zona.

Artículo A.424-6 Condiciones del uso de oficinas

1. Se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Servicios de la administración
 - b. Oficinos privados
 - c. Despachos profesionales domésticos interiores a la vivienda: en ellos serán de aplicación las condiciones exigibles a las viviendas donde estén ubicados.
2. En los establecimientos de oficinas existentes a fecha de aprobación inicial del presente POM, en caso de no alcanzarse en algún punto las dimensiones mínimas establecidas en los números siguientes de este artículo, deberá procederse a su ampliación en el momento en el momento en que se produzca la primera obra de reforma o adaptación tras la aprobación definitiva del POM. El Ayuntamiento podrá eximir de dicha adaptación a los locales en los que la adaptación resulte imposible en razón de interés histórico, arquitectónico o cultural del establecimiento, o por la imposibilidad material de adaptación.
3. Accesos: Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización directa por el público tendrán una anchura mínima de 150 cms. en las categorías a) y b) y 130 cms en la categoría c) y el hueco de paso (puerta) será de 80 cms. mínimo.
4. Escaleras: el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 400 m² de superficie en el piso inmediato inferior, o fracción mayor de 250 m².

5. Ascensores: Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 metros se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² sobre la altura.
6. Altura libre de piso: en edificios de uso exclusivo, la altura mínima de suelo a techo en las diferentes plantas será de 2,80 m en zonas de atención al público.
7. Aseos: Los locales hasta 100 m² de superficie dispondrán de un inodoro y un lavabo por cada 200 m² o más o fracción superior a 100 se aumentará un inodoro y un lavabo separado para cada uno de los aseos.
8. Aparcamientos: Para los edificios de uso exclusivo se dispondrá/ una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de oficina.
9. Protección contra incendios: se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

Sección 5 - Condiciones particulares del uso dotacional

Artículo A.425-1 Definición y clases

1. Se trata de los servicios que hay que dotar a la ciudad para conseguir el bienestar de los ciudadanos en orden al aspecto cultural, educativo, salud, etc., y proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo como los de infraestructura y de abastecimiento, sean éstos de carácter público o privado.
2. Se distinguen las siguientes clases:
 - a. Comunicaciones: actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas reservas de aparcamiento de vehículos.
 - b. Zonas Verdes: espacios libres y jardines de titularidad pública o privada.
 - c. Equipamientos.
 - i. Servicios infraestructurales: Destinados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, gas, , estaciones de servicio de suministro de carburantes, cementerios, etc...
 - ii. Educativo, comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas.
 - iii. Cultural-Deportivo, comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o deporte.
 - iv. Administrativo institucional, comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas y de sus organismos autónomos.
1. Mercados de abastos y centros de comercio básico, mediante los que se proveen productos de alimentación y otras de carácter básico para el abastecimiento de la población.
2. Servicios de la Administración.
3. Otros servicios urbanos tales como bomberos, policía y similares
4. Defensa, acuartelamiento, etc.
 - v. Sanitario - Asistencial.

Artículo A.425-2 Calificación del uso dotacional

1. Si en el Plano de Calificación del suelo sigue un espacio calificado como Dotacional/Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de las clases señaladas en el artículo anterior.
2. La calificación pormenorizada en el plano de Detalle a escala 1:1.000 en suelo urbano tiene la asignación de uso preferente, sobre los otros posibles señalados en cada uno de los grupos que recoge el apartado 2 del artículo anterior, de forma que si se sustituye el uso debe ser por otro similar ello no constituirá modificación del POM.
3. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin medir informe técnico en el que se justifique que la dotación no responde a las necesidades reales o que queda satisfecha por otros medios con antelación al cese del uso en la dotación sustituida.
4. Los usos dotacionales podrán sustituirse, si se cumple la condición del número precedente, únicamente de acuerdo con las siguientes condiciones:
 - a. Si la dotación está situada en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona que se encuentre.
 - b. Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su anterior uso fuera:
 - i. Educativo: que sólo podrá ser sustituido por el cultural y deportivo.
 - ii. Deportivo-Cultural:
 - Cultural, que podrá ser sustituido por todos excepto el de salud.
 - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público
 - iii. Sanitario – Asistencial: que podrá sustituirse por todos.
 - iv. Servicio urbano o servicio infraestructural que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

Artículo A.425-3 Posibilidad de establecer equipamiento alternativo

En las parcelas con equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier de los usos comprendidos en esa categoría.

Artículo A.425-4 Edificaciones especiales

Si las características necesarias para la edificación dotacional no cumplieran con las condiciones de la zona donde se ubique, podrá relevársele de su cumplimiento, a excepción de la altura máxima y edificabilidad. En tal caso, la edificación se ordenará volumétricamente mediante Estudio de Detalle.

Artículo A.425-5 Plazas de aparcamiento

Para el uso dotacional se dispondrá de una plaza cada 100 m² construidos, que habrá de incrementarse si así resultase de las siguientes condiciones:

- Uso cultural, en la categoría de religioso: 1 plaza por cada 50 personas.
- Uso sanitario-asistencial: 1 plaza por cada 50 camas.
- Uso educativo, una superficie fuera del espacio público apta para la espera, carga y descarga de un autobús para cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

Artículo A.425-6 Condiciones del equipamiento educativo

Los equipamientos educativos se adaptarán a la normativa establecida por la Consejería de la Junta de Castilla- La Mancha competente en la materia. Igualmente se adaptarán a la altura y edificabilidad especificada en la zona donde se ubiquen cuando el uso predominante de la zona no sea dotacional.

Artículo A.425-7 Condiciones del equipamiento deportivo

1. En las parcelas de uso deportivo la edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² de parcela neta.
2. Deberá destinarse un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.
3. La altura máxima no excederá de la permitida en la zona donde se encuentre, referida esta altura a las edificaciones y exceptuándose los puntos singulares u elementos aislados no formando cuerpos de construcción

***Artículo A.425-8 Condiciones del uso equipamiento cultural-deportivo,
religioso***

Las superficies destinadas a actividades complementarias del uso religioso, incluidas las de residencia, no podrán alcanzar una superficie mayor del 40% del total.

Sección 6 - Condiciones particulares del uso dotacional de comunicaciones

Artículo A.426-1 Definición y clases

1. Dentro del uso dotacional de comunicaciones se consideran comprendidos todos aquellos espacios útiles para el desplazamiento de personas y vehículos, así como para su estancia.
2. Se distinguen las siguientes clases:
 - a. Red viaria
 - b. Red ferroviaria
3. Las condiciones definidas en esta sección se aplicarán a los terrenos que el POM califica para tal fin, y a aquellos que sin estar previstos expresamente en el planeamiento se hayan de destinar a tal fin para reunir las condiciones de esta sección.

Artículo A.426-2 Red viaria

1. Se consideran los siguientes niveles de jerarquía del viario:
 - a. Vías de gran capacidad (autovías y autopistas): Son de gran flujo circulatorio, sirviendo fundamentalmente para los desplazamientos interurbanos con separación de calzadas para cada sentido.
 - b. Arterias principales y travesías: Establecen la red de primer orden del viario y se utilizan para desplazamientos de largo recorrido dentro del casco urbano.
 - c. Vías secundarias: Comunican las distintas zonas del municipio y conectan entre sí las vías más importantes.
 - d. Vías locales: permiten el acceso rodado a los solares no servidos por el resto de categorías.
2. En los planos de red viaria se refleja cada una de estas categorías, salvo el viario local, que no se señala de manera específica.

Artículo A.426-3 Limitaciones sectoriales derivadas de la red viaria

1. En la red viaria de titularidad estatal se definen las siguientes limitaciones a la propiedad, de acuerdo con la legislación vigente, que en todo caso regirá para lo no establecido en este artículo respecto a vías de esta titularidad:
 - a. Suelo rústico y urbanizable
 - i. Zona de dominio público: Terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
 - ii. Zona de servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento
 - iii. Zona de afección: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar arboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el

incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

- iv. Zona de no edificación: A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
 - b. Suelo urbano: en suelo urbano se consideran conformes con la ordenación las edificaciones existentes recayentes a vías de titularidad estatal no declaradas expresamente fuera de ordenación en este POM.
2. En la red viaria de titularidad autonómica, se definen las siguientes limitaciones a la propiedad, de acuerdo con la legislación vigente en Castilla-La Mancha, que en todo caso regirá para lo no establecido en este artículo respecto a vías de esta titularidad:
 - a. Suelo rústico y urbanizable:
 - i. Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por estos y sus elementos funcionales. En esta zona podrán realizarse obras o

actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

- ii. Zona de servidumbre: La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas. La administración titular solo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.
 - iii. Zona de protección: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la administración titular. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
 - iv. Zona de no edificación: A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en las carreteras de la red básica, y de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- b. Suelo urbano: en suelo urbano se consideran conformes con la ordenación las edificaciones existentes recayentes a vías de titularidad estatal no declaradas expresamente fuera de ordenación en este POM.

Artículo A.426-4 Viarios en fondo de saco

Podrá disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 50 m, siendo el trazado sencillo y evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectara espacio suficiente para permitir el giro de los vehículos, debiendo para ello tener dimensiones suficientes para que en el área definida por su bordillo sea posible albergar un círculo de 9 metros en áreas residenciales y 12 metros en áreas industriales. Podrán unirse estas calles mediante senderos peatonales que permitan enlaces cómodos, entendiéndose como tales aquellos que tengan un ancho mínimo de cinco metros y pendientes longitudinales inferiores al 8%.

Artículo A.426-5 Calles particulares

1. Las calles particulares son aquéllas de propiedad privada que figuren en los Planes y Estudios de Detalle. Su urbanización será ejecutada por los particulares o urbanizadores y se ajustarán a las condiciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística y de la jardinería y redes de riego.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la utilización pública de las calles particulares regulando el uso de las mismas según necesidades de la ciudad.
3. Los propietarios podrían proponer su cesión y conservación al Ayuntamiento que ha de ser gratuita, libre de cargas y gravámenes y siempre que estén dotados de la totalidad de los servicios señaladas en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el planeamiento que define la ordenación detallada del ámbito en que se localiza, se mantendrá su calificación como vial, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal en el caso de que ello resulte pertinente.
5. No se permitirán aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación de lo previsto en los Planes de Ordenación.

Artículo A.426-6 Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de las vías públicas, se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y el tránsito que fluye por él, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. Se delimitarán perfectamente las áreas dominadas por el peatón y los vehículos de forma que queden claramente definidos los perímetros sin ser imprescindible la diferencia de nivel. En caso de que no exista diferencia de nivel, se dispondrán elementos físicos que sirvan claramente de barrera y eviten el aparcamiento en la zona peatonal, como bolardos o elementos vegetales.
3. Las vías peatonales no presentarán obstáculos para la circulación de personas y vehículos de mano, distinguiéndose en el pavimento las zonas que ocasionalmente puedan ser atravesadas por vehículos a motor que no podrán deformar el perfil longitudinal, teniendo acceso en cambio mediante achaflanado de bordillo. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, y se nivelarán con su plano.

Artículo A.426-7 Calles de coexistencia

1. Son calles de coexistencia aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles.
2. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

Artículo A.426-8 Transporte público en plataforma reservada

1. Se entiende por transporte en plataforma reservada el que discurre por una banda específicamente diseñada para tal fin, con independencia del material rodante utilizado, y a cuyos vehículos se da preferencia en el tránsito.
2. El Ayuntamiento podrá establecer el sistema de recorridos del transporte en plataforma reservada, a los lugares que estimase oportuno. Asimismo, podrá redactar la normativa técnica y de diseño en función de las características del sistema que se adopte.

Artículo A.426-9 Estaciones de autobuses

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3 m²/m²
2. La altura máxima de la edificación no superará la fijada para la zona en que se encuentre

Artículo A.426-10 Estacionamientos en la vía pública

Los estacionamientos que se dispongan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con las siguientes dimensiones mínimas:

- Aparcamiento en línea, dos metros y medio.
- Aparcamiento en batería, cinco metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro metros.

Artículo A.426-11 Estaciones de servicios

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo A.426-12 Aparcamientos públicos

1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias.
3. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc...
4. Los accesos se realizarán según las condiciones generales de estas Normas.

5. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
6. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros, debiendo disponerse ascensores en todo caso, en número mínimo de dos (2) y otro mas por cada mil (1000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.
7. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
8. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.
9. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser el curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.
10. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el las condiciones generales del uso. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.
11. Altura libre de piso: no será inferior a doscientos (200) centímetros.
12. Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones generales de seguridad establecidas en esta Normativa.

Artículo A.426-13 Red ferroviaria

1. La red ferroviaria esta compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.
2. La red ferroviaria comprende los terrenos delimitados a tal efecto en los planos de ordenación, con carácter de sistema general
3. El control municipal de las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura se regirá por lo establecido en la legislación vigente del Sector Ferroviario.
4. Para las actividades y usos no vinculados directamente al tráfico ferroviario, se estará al régimen general de licencias del presente POM. Podrán construirse en este caso dentro del Sistema General Ferroviario edificios con uso industrial o de servicio terciario que por razón de la actividad precisen situarse en la zona ferroviaria, viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal de servicio. La edificabilidad máxima sobre parcela de actuación será de 0,6 m²/m², debiendo considerarse como parcela de actuación la resultante de considerar un perímetro máximo de veinte (20) metros alrededor de la huella edificada, que sólo podrá ser ampliado por exigencias funcionales del uso derivadas de la presente Normativa y no podrá incluir el espacio de las vías de circulación ferroviaria ni una banda de tres (3) metros a cada lado de la vía.
5. El desarrollo de las zonas de servicio ferroviario se ajustará a lo establecido en la legislación vigente del Sector Ferroviario, debiendo tramitarse un Plan Especial en los términos que se especifican en ésta.
6. En todo lo no regulado en la presente sección para el uso ferroviario, se estará a lo especificado en la Ley referida en el número precedente.

Artículo A.426-14 Limitaciones sectoriales derivadas de la red ferroviaria

1. En la red ferroviaria de interés general del estado se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad, de acuerdo a la legislación vigente en esta materia:
 - a. Suelo rústico y urbanizable
 - i. Dominio público: comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
 - ii. Zona de protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

- iii. Línea límite de edificación: se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- b. Suelo urbano: las distancias establecidas en la letra anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. En todo caso, se consideran conformes con la ordenación las edificaciones existentes salvo declaración expresa de fuera de ordenación.

Artículo A.426-15 Tramos urbanos y línea límite de la edificación en viarios de titularidad supramunicipal

1. Tendrán la consideración de tramos urbanos de vías de titularidad supramunicipal todos aquellos incluidos dentro de las clases de suelo urbano y urbanizable según las delimitaciones establecidas en el presente POM.
2. En los tramos de viarios de titularidad supramunicipal incluidos en suelo urbano consolidado, la línea límite de edificación será la reflejada como alineación en los planos de Ordenación del POM.
3. En los tramos de viarios de titularidad supramunicipal incluidos en suelo urbanizable o suelos urbano no consolidado, la línea límite de edificación será la resultante de la aplicación de la sección propuesta para dicho viario en el presente POM. Con carácter transitorio mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo del POM que habilite para la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora, cualquier actividad constructiva en el ámbito deberá regirse por el régimen establecido para tramos no urbanos en las disposiciones aplicables a la carretera en cuestión.

Sección 7 - Condiciones particulares del uso dotacional de zonas verdes: parques y jardines públicos

Artículo A.427-1 Definición y clases

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y los no programados; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a. Zonas verdes cuando se destinan a:
 - i. Parque suburbano: corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
 - ii. Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental
 - iii. Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.
 - b. Otros espacios libres cuando se destinan a:
 - i. Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
 - ii. Áreas ajardinadas: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo A.427-2 Parques suburbanos

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

Artículo A.427-3 Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter definido en el número anterior.
3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultural con una ocupación máxima del siete por ciento (7%), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas, a excepción de elementos puntuales que sean considerados como hitos.
4. En los parques de superficie inferior a cinco (5) hectáreas no se podrá edificar a excepción de:
 - a. Quioscos de revistas, periódicos, etc. con superficie en planta máxima de 5 m².
 - b. Quioscos de bebidas, refrescos, etc., con superficie en planta máximo de 20 m².
 - c. Juegos para niños, castilletes, etc...
 - d. Áreas de deportes y espacios libres

Artículo A.427-4 Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del siete por ciento (7%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el quince por ciento (15%) de la

superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse según los criterios señalados para los parques y los jardines.

Artículo A.427-5 Jardines

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.. Su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo A.427-6 Áreas ajardinadas

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el POM mientras no suponga la reducción de espacios contabilizados como sistema local o general de espacios libres.

LIBRO B NORMAS REGULADORAS DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

TÍTULO 1 REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1 - DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES POR LOS PROPIETARIOS

Artículo B.111-1 Obligación de conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones tienen el deber de conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en los artículos 135 y 137 TRLOTAU.

Artículo B.111-2 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. Condiciones mínimas en urbanizaciones:
 - a. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en perfecto estado.
 - b. En urbanizaciones particulares, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, de alumbrado, y de los restantes elementos que configuran la urbanización.
2. Condiciones mínimas en construcciones:
 - a. Condiciones de seguridad:
 - i. Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua.
 - ii. La estructura deberá quedar protegida de la acción del fuego, corrosión y agentes agresores, y se mantendrán en buen estado los elementos de protección contra caídas.
 - iii. Deberán mantenerse y conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezca riesgo a las personas y los bienes.

- iv. Los andamios deberán cumplir los requisitos de seguridad exigidos por las disposiciones vigentes, en orden a protección de los trabajadores, y de las personas que transiten bajo ellos y de los bienes colindantes.
- v. Para la instalación de grúas, maquinillos o plumas será necesario presentar solicitud al Ayuntamiento especificando:
- Plano de ubicación del aparato, indicando el área de barrido de la pluma (si existe), firmado por el Arquitecto Director de las obras.
 - Certificación de la casa instaladora acreditando su perfecto estado y buen funcionamiento.
 - Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa o pluma no rebase el solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado de la parcela donde se realizan las obras, deberá hacerse constar en la solicitud, indicando las precauciones a tomar en relación con los posibles contactos con líneas de conducción eléctrica, otras edificaciones o elementos verticales y/o colgados.
- vi. Para derribos, apeos, vaciados y otras obras análogas será necesaria la presentación junto con la licencia de obra de proyecto técnico redactado por técnico competente incluyendo dirección facultativa de la obra. En los casos de actuaciones de escasa envergadura no será preciso este requisito. En todo momento, se tomarán las precauciones necesarias para evitar riesgos a personas y bienes, protegiendo convenientemente la vía pública.
- Si durante la ejecución de este tipo de obras ofreciera peligro o dificultad el tránsito de vehículos por la calle, podrá suspenderse este en una o dos direcciones, previo informe de los técnicos municipales y siguiendo las directrices facilitadas por la Policía Municipal encargada de la regulación de tráfico.
- vii. Para la apertura de zanjas u obras que alteren el plano de acerado y calzada, se exigirá la cubrición de estas con tablas y elementos resistentes dotados de bordillo (en su caso), durante el tiempo que duren los trabajos. Asimismo, se exigirá una correcta señalización tanto diurna como nocturna.

viii. En todas las vallas que delimitan zonas de peligro deberán colocarse por la noche luces rojas en los puntos que sean más visibles y puedan avisar a los transeúntes y vehículos del peligro.

b. Condiciones de salubridad:

- i. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinados y su régimen de utilización.
- ii. El edificio y sus espacios libres han de mantenerse en un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
- iii. Se mantendrán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- iv. No se permitirá el depósito de escombros y materiales de construcción en la vía pública.

La carga y descarga de materiales de construcción se realizará directamente del vehículo transportador al interior de la valla o recinto de obra.

Podrá permitirse, previa solicitud de licencia y previo informe de los técnicos encargados de regular el tráfico de vehículos y personas, la instalación de un contenedor en la vía pública para utilizarlo como depósito de materiales de construcción.

- v. Cuando se produzca la demolición de cualquier edificación de una finca, será obligatoria la petición de licencia para vallar en el plazo de un mes después de quedar demolido el techo de la planta baja.
- vi. El vallado de obra será obligatorio, siendo objeto de abono de la correspondiente tasa municipal. Por lo general, este vallado se realizará con elementos de madera, metálicos o de ladrillo u otro elemento típico de cierre, y en las condiciones estéticas que serán marcadas por los servicios técnicos municipales de urbanismo. La altura mínima de la valla será de 2,0 metros y podrá rebasar la línea oficial de edificación, adentrándose en la vía pública una distancia de 1,0 m como máximo, sin rebasar nunca la línea de acerado.

Si dicha valla entorpeciera el tránsito de peatones, por los servicios técnicos municipales de urbanismo se fijarán las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja y continuando la obra en plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado protegido con redes, lonas y otros elementos análogos que impidan la caída de objetos a la vía pública.

La concesión de valla se entiende siempre con carácter provisional en cuanto dure la obra.

Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o se mantengan interrumpidas durante este espacio de tiempo, deberá suprimirse la valla, adoptando con cargo a la propiedad las medidas o precauciones de seguridad que proceda.

- vii. Todo propietario de solar o superficie de suelo urbano recayente en vía pública o alguno de sus tramos comenzado a urbanizar, estará obligado a vallar la línea de fachada de dicho espacio o solar que coincidiera con la alineación oficial.

Las vallas podrán ser de madera, metálicas, de ladrillo cara vista u otro material que presente buen aspecto y no resulte antiestético en relación con las edificaciones colindantes y la propia vía pública. La altura mínima de las mismas será de 2,20 m.

Las vallas provisionales, transcurrido un año desde su construcción, deberán sustituirse por cerramientos de obra definitivos, cuya composición, dimensión y calidad definirá la corporación municipal de acuerdo con la ubicación del solar dentro de la ciudad.

- viii. Los derribos y transportes de escombros se realizarán previa adopción de las precauciones necesarias para evitar el ruido, levantamiento de polvo y proyecciones de materiales. Los escombros se llevarán a los lugares que a tal efecto señale la autoridad municipal, bien acondicionados para impedir el vertido de los mismos en la vía pública durante su transporte.

- c. Condiciones de ornato:

- i. Las fachadas visibles de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- ii. En ningún caso se alterará la composición original de la fachada en cuanto a forma y volumen, sin la autorización municipal correspondiente, presentando para ello junto con la licencia de obras la nueva solución adoptada incluyendo fotografía del estado actual de la fachada y autorización de la comunidad de vecinos del inmueble (en su caso).
- iii. Los conceptos contenidos en este artículo podrán ser ampliados o precisados mediante una ordenanza especial.

Artículo B.111-3 Ordenes de ejecución

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma al amparo del artículo 137 TRTRLTAU.

Artículo B.111-4 Conservación del patrimonio catalogado

La catalogación de edificios o elementos de interés histórico- artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes derivados de la atención a estos fines corresponde a sus respectivos propietarios y a la administración pública en la parte que legalmente le corresponda.

CAPÍTULO 2 - ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo B.121-1 Declaración de ruina

1. Podrá declararse la ruina urbanística de una construcción o edificación en los supuestos previstos en el artículo 139 TRLOTAU. La declaración se adoptará tras expediente contradictorio instruido de oficio o a instancia de parte interesada, dando audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde- Presidente con alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a. Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora (riesgo inminente), se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
 - b. Declaración de estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
 - c. Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin proceda y que la resolución determinará.
 - d. Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin proceda y que la resolución determinará.
2. La necesidad de expediente contradictorio no impedirá que en el caso de ruina inminente el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas de seguridad que sean procedentes.

Artículo B.121-2 Obligación de demoler

1. El propietario estará obligado a optar entre la demolición y la completa rehabilitación de acuerdo con lo establecido en el artículo 139-2-B)a)
2. La declaración de ruina que tenga por objeto un edificio catalogado por su interés histórico- artístico obliga a optar por la rehabilitación, pues no habilita

ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo B.121-3 Apuntalamientos y apeos

1. Ningún habitante del inmueble se opondrá bajo ningún pretexto a que se coloquen en viviendas y locales los elementos integrantes del apeo que fuesen necesarios cuando lo ordenase la autoridad municipal, y será responsable de los daños que ocasionen por la demora de su cumplimiento.
2. Antes de procederse a ningún derribo se practicarán los apeos y apuntalamientos necesarios a fin de controlar derrumbamientos imprevisibles. En este caso, el gasto correrá por cuenta del propietario del edificio afectado por la ruina.

TÍTULO 2 SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 - SUELO URBANO CONSOLIDADO

Sección 1 - Preámbulo

Artículo B.211-1 Calificación del suelo urbano

Las presentes condiciones -junto con las generales que se han desarrollado en capítulos anteriores- son las que deben cumplir las construcciones atendiendo a la zona donde se ubican y su correspondiente calificación de suelo y al uso a que va destinada la construcción.

En los planos de calificación de suelo se determinan estas zonas indicándose en cada una de ellas los usos permitidos.

Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos ya existentes salvo declaración expresa de estos como fuera de ordenación. No obstante estos usos no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida dentro de los usos compatibles de la zona .

Artículo B.211-2 Modificación de las condiciones particulares

1. Mediante Estudio de Detalle justificativo podrá establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes a las establecidas en estas, siempre que las características del servicio que prestan lo justifiquen.
2. Igualmente, mediante aprobación de Estudio de/ Detalle podrá alterarse la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación siempre que no suponga un perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

Artículo B.211-3 División en zonas y usos

En los planos de ordenación se delimitan las distintas zonas de ordenación urbanística relacionadas en las secciones consecutivas de este capítulo.

Artículo B.211-4 Obras admitidas

Salvo indicación de lo contrario, en todas las zonas de ordenanza son posibles todas las obras de nueva planta, obras en los edificios y obras de demolición permitidas en esta normativa.

Artículo B.211-5 Salvaguarda de la estética urbana

1. Las obras en los edificios y las obras de nueva planta respetarán en cuanto a soluciones de cubierta los tipos dominantes en la zona o manzana en que se implanten, tratando de no producir desigualdades entre las alturas de coronación.
2. Se exigirá que todos los paramentos exteriores del edificio, con independencia de que puedan verse desde la vía pública o no, reciban el mismo tratamiento que la fachada principal. Se incluyen en esta obligación las medianeras que deban quedar permanentemente al descubierto.

Sección 2 - Ordenanza 1- Centro urbano

Artículo B.212-1 Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 1 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 1-Intensiva alta- del Plan General de 1984.
2. La tipología corresponde a edificación entre medianeras en manzana cerrada.
3. El uso predominante es el residencial.

Artículo B.212-2 Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones de fachada son las reflejadas en los planos de ordenación a escala 1:2.000. Los chaflanes tendrán una longitud mínima de tres (3) metros.
2. En las manzanas con dimensión suficiente para ello, se dispondrá una alineación virtual interior correspondiente al patio de manzana, definida por la equidistancia a la alineación de fachada según la profundidad edificable. Se entiende que la manzana tiene dimensión suficiente para el patio de manzana cuando se cumpla lo establecido en artículo A351-9 apartado 4. En caso de que la manzana no tenga dimensión suficiente para incluir un patio, deberán en todo caso cumplirse las condiciones generales de higiene y volumen de la edificación en cada parcela.
3. Las rasantes serán las existentes en los viales ejecutados.

Artículo B.212-3 Condiciones de parcelación y edificación

1. Las condiciones de parcela mínima y altura de la edificación en esta zona de ordenación urbanística se deducirán del esquema incluido en el presente artículo.
2. Las determinaciones son aplicadas asignando las condiciones de la calle de mayor anchura en una longitud igual al fondo edificable sobre el frente de la calle más estrecha. En solares con fachada a dos o más calles, la concesión de licencia de edificación se supedita a la realización de un estudio por parte de los servicios técnicos municipales de la dificultad o imposibilidad de

reparcelación con los solares colindantes. En el caso de que en un solar sean de aplicación más de una altura de piso diferenciadas, se podrá adoptar como altura uniforme la más baja de las máximas posibles si no resulta viable aplicar la más alta en la zona que le corresponde.

3. El tratamiento del escalonamiento en el caso de que sean aplicables dos condiciones de altura en una parcela podrá incluir huecos en el plano perpendicular a la fachada si la distancia a la medianera en el lado de la altura más reducida supera los cinco (5) metros.
4. Alturas mínimas de piso, con carácter general: 3,20 m en planta baja, 2,80 m en plantas superiores a la baja.
5. Los fondos de edificación son de 15 metros, salvo indicación expresa en contrario en los planos de ordenación. En aquellos casos en los que sea imposible la configuración de un patio de manzana que cumpla las condiciones mínimas de volumen para el conjunto de esta, en cada parcela deberán cumplirse las condiciones mínimas de volumen e higiene.
6. Para la medición de la parcela mínima se establece un porcentaje de tolerancia de +/- 5% de la superficie que se indica a continuación.
7. Zona A: parcela mínima 100 m², longitud mínima de fachada 7 metros, fondo de parcela 9 metros, círculo inscrito de diámetro 6 metros. Altura máxima 14,50 m, equivalentes a tres plantas. Se permiten los áticos.
8. Zona B: parcela mínima 140 m², longitud mínima de fachada 8 metros, fondo de parcela 10 metros, círculo inscrito de diámetro 7 metros. Altura máxima 11,50 metros, equivalentes a tres plantas. Se permiten los áticos.
9. Zona C: parcela mínima 160 m², longitud mínima de fachada 10 metros, fondo de parcela 12 metros, círculo inscrito de diámetro 8 metros. Altura máxima 21 metros, equivalentes a seis plantas. No se permiten los áticos.
10. Zona D: parcela mínima 160 m², longitud mínima de fachada 10 metros, fondo de parcela 12 metros, círculo inscrito de diámetro 8 metros. Altura máxima 24,50 metros, equivalentes a 7 plantas, y 27,50 metros, equivalentes a 8 plantas. No se permiten los áticos.
11. Vuelos: en todo lo no contenido en este artículo se cumplirá lo establecido en las condiciones generales contenidas en el artículo A.331.3 de estas normas:

- a. Se permiten salientes y entrantes de fachada según condiciones generales.
- b. En calles de ancho inferior a 10,0 m., no se permitirán vuelos de edificación a excepción de aquellos que de forma puntual o aislada no rebasen de los 30 cm.
- c. En todo caso, los vuelos de edificación no podrán rebasar el 10% del ancho de calle.



Régimen de los usos

1. Uso característico: residencial
2. Usos compatibles:
 - a. Uso industrial en categoría primera con situaciones primera y segunda
 - b. Uso de servicios terciarios- hotelero, en situación de edificio exclusivo o, en el caso de pensiones, hostales y fondas, compatible con el uso residencial y comercial.
 - c. Uso comercial, en plantas primera, baja e inferiores a la baja, con una superficie máxima de venta de 2.000 m² en comercio no alimentario y de 1.000 m² en comercio alimentario. Sin limitación en edificio exclusivo, con las condiciones específicas establecidas en la legislación comercial.
 - d. Locales de reunión en planta baja e inferiores a la baja, y en edificios exclusivos.
 - e. Oficinas, en planta primera, baja e inferior a la baja, así como en edificios de uso exclusivo. En plantas superiores a la baja se permitirá este uso siempre que no se compatibilice con el uso residencial en la misma planta.
 - f. Dotacional de equipamiento en todas sus clases y situaciones, salvo en plantas superiores a la primera, donde no podrá compatibilizarse con uso residencial en la misma planta.
 - g. Dotacional de servicios urbanos en la clase de servicios administrativos o similares, siempre que esté relacionado con uso de oficinas. En caso contrario, se determinará previo acuerdo de la corporación municipal. Las situaciones permitidas serán las mismas que en el uso de oficinas.
 - h. Será obligatoria la dotación de plazas de garaje según lo establecido en las condiciones generales de estas Normas y con las salvedades establecidas para el entorno de protección del manantial de agua agria.
3. Usos prohibidos: el resto

Artículo B.212-5 Salvaguarda de la estética urbana

1. Las obras en los edificios y las obras de nueva planta que se realicen en el ámbito de la ordenanza 1 respetarán en cuanto a soluciones de

cubierta los tipos dominantes en la zona o manzana en que se implanten, tratando de no producir desigualdades entre las alturas de coronación.

2. Las medianeras que deban quedar permanentemente al descubierto en las edificaciones, deberán quedar tratadas como la fachada principal respecto a tipo de material de acabado de ésta.
3. Asimismo las medianerías de los edificios existentes que han quedado al descubierto deberán ser tratadas igualmente, en la medida de lo posible, con los materiales de fachada principal. A este respecto, la Corporación Municipal requerirá á los propietarios de las edificaciones para que lo realicen.
4. Se exigirá que las fachadas posteriores que puedan verse desde la vía pública reciban el mismo tratamiento que la fachada principal.

Artículo B.212-6 Dotaciones de plazas de aparcamientos en los edificios

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios, con las limitaciones relativas a la protección del manantial de agua agria.
2. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso residencial es de una plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación construida
3. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 3 - Ordenanza 2

Artículo B.213-1 Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 2 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 2-Intensiva Baja- del Plan General de 1984.
2. La tipología corresponde a edificación entre medianeras en manzana cerrada.
3. El uso predominante es el residencial.

Artículo B.213-2 Alineaciones y rasantes

Se aplicará el régimen de la ordenanza 1, zona A, en su totalidad, a excepción del ancho urbanístico, que será de 7,0 m. Como norma general la alineación exterior oficial deberá equidistar del eje de la calle 3,50 m.

Artículo B.213-3 Condiciones de parcelación y edificación

1. Las condiciones del solar edificable serán las mismas que en la ordenanza 1, zona A.
2. La altura máxima de cornisa será de 11,00 m (tres plantas)
3. Alturas mínimas de piso, con carácter general: 3,20 m en planta baja, 2,80 m en plantas superiores a la baja.
4. Los fondos de edificación son de 15 metros, salvo indicación expresa en contrario en los planos de ordenación. En aquellos casos en los que sea imposible la configuración de un patio de manzana que cumpla las condiciones mínimas de volumen para el conjunto de esta, en cada parcela deberán cumplirse las condiciones mínimas de volumen e higiene.
5. No se permiten vuelos en edificación y fachadas

Artículo B.213-4 Régimen de los usos

1. Uso característico: residencial
2. Usos compatibles:
 - a. Uso industrial en categoría primera con situaciones primera y segunda

- b. Uso de servicios terciarios- hotelero, en situación de edificio exclusivo o, en el caso de pensiones, hostales y fondas, compatible con el uso residencial y comercial.
 - c. Uso comercial, en plantas primera, baja e inferiores a la baja, con una superficie máxima de venta de 2.000 m² en comercio no alimentario y de 1.000 m² en comercio alimentario. Sin limitación en edificio exclusivo, con las condiciones específicas establecidas en la legislación comercial.
 - d. Locales de reunión en planta baja e inferiores a la baja, y en edificios exclusivos.
 - e. Oficinas, en planta primera, baja e inferior a la baja, así como en edificios de uso exclusivo. En plantas superiores a la baja se permitirá este uso siempre que no se compatibilice con el uso residencial en la misma planta.
 - f. Dotacional de equipamiento en todas sus clases y situaciones, salvo en plantas superiores a la primera, donde no podrá compatibilizarse con uso residencial en la misma planta.
 - g. Dotacional de servicios urbanos en la clase de servicios administrativos o similares, siempre que esté relacionado con uso de oficinas. En caso contrario, se determinará previo acuerdo de la corporación municipal. Las situaciones permitidas serán las mismas que en el uso de oficinas.
 - h. Será obligatoria la dotación de plazas de garaje según lo establecido en las condiciones generales de estas Normas.
3. Usos prohibidos: el resto

Artículo B.213-5 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios, con las limitaciones relativas a la protección del manantial de agua agria.
2. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso residencial es de una plaza por cada dos viviendas o por cada 200 m² de edificación construida
3. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.
4. Para viviendas unifamiliares será optativa la realización de plazas de aparcamiento.

Sección 4 - Ordenanza 3

Artículo B.214-1 Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 3 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 3-Intensiva baja controlada- del Plan General de 1984.
2. La tipología corresponde a edificación entre medianeras en manzana cerrada, sin patio de manzana y edificación en línea o hilera, destinada a vivienda unifamiliar
3. El uso predominante es el residencial.

Artículo B.214-2 Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones y rasantes serán las reflejadas en el plano de calificación 1:2.000.
2. En los ámbitos en los que exista retranqueo de fachada respecto a la alineación oficial, deberá mantenerse dicho retranqueo ajardinando dicho espacio.

Artículo B.214-3 Condiciones de parcelación y edificación

1. Las dimensiones mínimas de solar edificable son:
 - a. Superficie mínima: 120 m².
 - b. Longitud mínima de fachada: 7 m.
 - c. Diámetro del círculo inscrito.: 6 m.
2. Se admitirán agregaciones de parcelas siempre que alguna de ellas no cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el apartado anterior, o cuando se siga conservando la tipología original de fachada como fincas independientes.
3. La edificabilidad máxima permitida será de 0,75 m²/m² de parcela neta edificable; no obstante, para aquellas parcelas existentes que incumplan la superficie mínima edificable, se tolerará una edificabilidad máxima que permita llegar a 90 m² edificados.

4. Se admitirán obras de ampliación para el uso específico de vivienda con las siguientes condiciones:
 - a. Se conservará la tipología original de fachada a la vía pública, no pudiendo realizar ni modificar huecos de forma diferente a los originales, sin alterar la composición y color de la fachada original. Mediante presentación de proyecto en el que se justifique la solución compositiva, se podrá autorizar la apertura de huecos para el uso de aparcamiento vinculado a la vivienda, siempre el ancho máximo de la puerta de garaje no supere los 250 (doscientos cincuenta) centímetros de ancho, el color de la puerta situada sobre la fachada sea el mismo que el de la fachada y el de la cancela sobre la alineación de fachada, en caso de existir, sea el mismo que el de la valla sobre la que se coloca.
 - b. Las cubiertas se realizarán en forma y materiales iguales que los originales, no admitiéndose terrazas o cualquier otro elemento de cubrición que difiera de la tipología original.
 - c. La carpintería exterior no será diferente en color de la original, pudiendo admitirse carpintería metálica siempre que no se modifique el color. Se exceptúa de esta norma lo referido en la letra a) precedente.
 - d. En todo caso, las obras de adecentamiento y ornato de fachadas se ajustarán a los modelos – tipo de fachada que elaboren los Servicios Técnicos Municipales.
 - e. Se permitirán obras de elevación de planta en las zonas que señalen los Servicios Técnicos Municipales y respondan a una tipología original existente, para lo que se elaborarán modelos- tipo a los que han de ajustarse las obras.
 - f. Los patios de parcela resultantes han de tener la dimensión mínima en planta igual o superior a 3,00 m. Y se situarán de forma que no queden habitaciones vivideras sin iluminación ni ventilación. Estos patios podrán ser cubiertos con elementos transparentes, si bien es necesario que lateralmente queden aberturas de superficie no inferior a la superficie del patio. Estos elementos no podrán ser visibles en los alzados desde la vía pública.
 - g. Las obras de ampliación o modificación en las viviendas se ajustarán en cuanto a distribución y dimensiones a lo establecido en las normas generales.

- h. No se permitirán usos compatibles en edificaciones cuando por motivo de éstos no se llegue a alcanzar el programa de vivienda mínima tal como se define en estas Normas, debiendo tener la vivienda una superficie construida no inferior a 75 m². Esta limitación afecta al uso de garaje, que no se considerará constitutivo del programa mínimo de vivienda.
5. La altura mínima corresponderá a la de una planta y se determinará en calles con pendiente por la altura media de cornisa de las edificaciones colindantes. La altura máxima será la correspondiente a dos plantas, determinada de la misma forma que en el apartado anterior. Sólo se permitirá en las zonas en que originalmente existan dos plantas y en las que la Corporación Municipal haya determinado mediante elaboración de un modelo – tipo de fachada.
6. En calles sin pendiente se procurará mantener la altura de cornisa en toda la alineación.

Artículo B.214-4 Régimen de los usos

1. Uso característico: residencial en tipología unifamiliar
2. Usos compatibles, exclusivamente en situación de planta baja de viviendas de dos plantas y previo estudio de composición de fachada a efectos de conservación estética:
 - a. Uso comercial, como locales comerciales de primera necesidad,
 - b. Oficinas
 - c. Locales de reunión
3. Usos compatibles en edificio exclusivo: Dotacional en cualquier clase, con las mismas limitaciones a la edificación que en el resto de casos.
4. Usos prohibidos: el resto.

Artículo B.214-5 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
2. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso residencial es de una plaza por cada vivienda o por cada 150 m² de edificación construida.

3. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 5 - Ordenanza 4

Artículo B.215-1 Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 4 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo parcialmente con el de la ordenanza 4- Extensiva alta- del Plan General de 1984, al que se han añadido zonas urbanizadas durante la vigencia de este último.
2. Corresponde al tipo de edificación en bloques aislados o formando manzanas abiertas con patios interiores tratados como zonas libres y rodeados del espacio verde exterior con tratamiento de zonas ajardinadas y de estancia de personas.
3. El uso predominante es el residencial de vivienda colectiva.
4. Las edificaciones comprendidas en el ámbito de esta normativa y existentes a la entrada en vigor del presente POM no se considerarán fuera de ordenación, con independencia de su grado de adaptación a lo contenido en esta sección.

Artículo B.215-2 Delimitación de ámbitos de Estudio de Detalle para la aplicación de la presente ordenanza

1. El objeto de la presente ordenanza es el de posibilitar el mantenimiento de la edificabilidad existente permitiendo una cierta libertad compositiva en caso de que sea necesario acometer la reconstrucción de las edificaciones existentes por su obsolescencia u otras razones. A estos efectos, la aplicación de esta ordenanza deberá realizarse sobre ámbitos coherentes desde el punto de vista de la ordenación urbana, con independencia de las segregaciones que puedan haberse producido en términos catastrales entre la huella edificada y los espacios interbloques.
2. La aplicación de esta ordenanza requerirá que se cumpla una de las dos condiciones siguientes:
 - a. La ocupación por la edificación preexistente de menos de un 50% de la superficie de la parcela original y la existencia de un frente mínimo (Fm) de parcela a viario público mayor de 20 metros tal que $Fm \times Fm > 0,75 \times S$, siendo S la superficie de la parcela.

- b. La agrupación de parcelas colindantes con el objeto de que la finca resultante cumpla las condiciones establecidas en la letra a) anterior. Las condiciones vinculadas a la longitud mínima del frente de fachada deberán cumplirse sobre un frente único y continuo, con independencia de que puedan existir como resultado de la agrupación parcelaria más de un frente de parcela a viario público.
 - c. En el caso de que la edificación quede totalmente rodeada por suelos de dominio público, sólo podrá permitirse su reconstrucción sin rebasar el volumen previamente existente.
3. El Ayuntamiento podrá denegar licencias de parcelación vinculadas a segregaciones de fincas existentes en el caso de que pueda dificultarse el cumplimiento de las condiciones de este artículo. Quedan específicamente prohibidas las segregaciones consistentes en separar en términos catastrales las edificaciones de los espacios ínter bloques entre los que se sitúan.

Artículo B.215-3 Alineaciones y rasantes

1. La posición de la edificación, junto con la distribución de su volumen, deberá determinarse por medio de un Estudio de Detalle, de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de licencias de obras de edificación. Dicho Estudio de Detalle organizará la edificación como mejor convenga a sus necesidades funcionales, y de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada. En todo caso, los cuerpos edificados no podrán sobrepasar las alineaciones establecidas en el plano de Calificación a escala 1:2.000.
2. Cuando la construcción se sitúe sobre la alineación establecida en el plano de Calificación a escala 1:2.000 sin retranqueos, la línea de edificación en planta baja deberá separarse forzosamente de la alineación exterior una distancia mínima de 3,0 m. Este espacio podrá realizarse mediante soportal o acera, no pudiendo disponerse en el elemento de mobiliario urbano que dificulten el tránsito. Sólo podrá prescindirse de esta condición cuando la edificación resuelva la medianera de un cuerpo edificado situado fuera del ámbito del estudio de detalle y dicho cuerpo edificado no cuente con soportales.

Artículo B.215-4 Condiciones de parcelación y edificación

1. En nuevas edificaciones, los planos de fachada respetarán las separaciones a la alineación de la calle, a la edificación colindante y a los linderos de la parcela.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de coronación (H) medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja. Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de diferente altura, se tomará el valor medio de los cuerpos de edificación enfrentados, respecto a los cuales se mide la separación.
3. La posición respecto a alineación reflejada en los planos de Calificación a escala 1:2.000 será igual o superior al mayor valor en metros resultante de aplicar:
 - a. Una separación igual a la altura H entre el plano de fachada de la edificación enfrentada al otro lado de la calle y la que se quiere ubicar.
 - b. Una separación igual a la mitad de la altura (H/2) entre el plano de fachada de la nueva construcción y el eje de la calle a que dé frente la parcela.
 - c. Una ausencia de retranqueo, únicamente cuando la edificación resuelva la medianera de un cuerpo edificado situado fuera del ámbito del estudio de detalle y dicho cuerpo edificado no cuente con soportales.
 - d. El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín.
4. La posición respecto a la edificación colindante se realizará de forma que sus planos de fachada queden a una separación igual o superior a su altura (H) respecto a los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes. Podrá reducirse el valor de esta separación hasta la tercera parte de su altura (H/3) con mínimo de 4 m., en los siguientes casos:
 - a. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - b. Cuando todos los huecos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
5. La separación entre edificios dentro de una misma parcela se realizará de la forma siguiente:

- a. Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación con mínimo de 6,0 m. Podrá reducirse esta separación según lo dispuesto en el número anterior de este mismo artículo.
 - b. Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse a un tercio de su altura ($H/3$) con un mínimo de 4,0 m.
 - c. Cuando el solape entre las directrices de los bloques tenga una longitud inferior o igual a 10 m., podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H/4$), con mínimo de 4,0 m.
6. Podrán ser consideradas como fachada exterior los planos de fachada de edificaciones que recaigan a espacios libres interiores de la edificación, cuando éstos cumplan las dimensiones señaladas para los patios de manzana abierta, o en el caso de que sea inscribible un círculo de diámetro mínimo 1,50 veces la altura del paramento más alto recayente a dicho espacio libre interior.
 7. Se denomina profundidad de edificación – a los efectos de este artículo – a la distancia existente entre los planos de fachadas opuestos que formen entre sí ángulos inferiores a 90 grados sexagesimales. La medición de esta profundidad se realizará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tener en consideración los vuelos o salientes permitidos. Cuando el uso de la edificación sea residencial, hotelero o de oficinas, la profundidad de edificación no será mayor de 15,0 m. Caso de existir quiebros o solapes en las directrices de los bloques entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos. Caso de que la longitud de solape sea superior a la mitad de la profundidad edificada, se contabilizarán los 15,0 m. en la unión de edificaciones como un solo cuerpo.
 8. La superficie edificable de la nueva edificación no podrá superar la de la preexistente.
 9. La ocupación de parcela de la nueva edificación no podrá superar el 50%
 10. La altura máxima de la nueva edificación no podrá superar la de la edificación preexistente.

11. La cota de referencia de planta baja no podrá situarse a más de 100 cm sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de fachada.
12. La longitud máxima del bloque de nueva edificación no podrá exceder los 90 (noventa) metros.
13. Vuelos
 - a. No se permitirá rebasar las alineaciones reflejadas en los planos de calificación a escala 1:1.000.
 - b. Podrán disponerse cuerpos volados respecto al paño principal de fachada con un vuelo máximo de 1 metro, a una altura máxima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera, con una distancia mínima a los linderos de parcela de 2,50 metros, y siempre incluyendo su superficie integra en el cálculo de la edificabilidad.
 - c. La suma de longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de las tres cuartas partes de la longitud de la fachada en cada planta.
 - d. El saliente máximo de cornisas y aleros será de 1 metro donde podrán formarse porches con la prolongación de los faldones de cubierta, que serán contabilizados en la edificabilidad a razón 0,5 m² construidos por cada m² cubierto.
14. Serán de obligado cumplimiento las indicaciones referentes a la salvaguarda de la estética urbana contenidas en el Artículo A.331-1 de estas normas.

Artículo B.215-5 Régimen de los usos

1. Uso característico: residencial
2. Usos compatibles:
 - a. Uso industrial en categoría primera con situaciones primera y segunda
 - b. Uso de servicios terciarios- hotelero, en situación de edificio exclusivo. La ocupación máxima sobre parcela neta no sobrepasará el 40%.
 - c. Uso comercial, en planta baja o inferior a la baja, con una superficie máxima de venta de 2.000 m² en comercio no alimentario y de 1.000 m² en comercio alimentario. Sin limitación en edificio exclusivo, con las condiciones específicas establecidas en la legislación comercial. En el

caso de edificación unifamiliar, el uso comercial deberá realizarse en edificio exclusivo.

- d. Locales de reunión en planta baja e inferiores a la baja, y en edificios exclusivos.
 - e. Oficinas, en planta primera y baja, así como en edificios de uso exclusivo. En plantas superiores a la baja se permitirá este uso siempre que no se compatibilice con el uso residencial en la misma planta.
 - f. Dotacional de equipamiento en todas sus clases y situaciones, salvo en plantas superiores a la primera, donde no podrá compatibilizarse con uso residencial en la misma planta.
 - g. Dotacional de servicios urbanos en la clase de servicios administrativos o similares, siempre que esté relacionado con uso de oficinas. En caso contrario, se determinará previo acuerdo de la corporación municipal. Las situaciones permitidas serán las mismas que en el uso de oficinas.
 - h. Será obligatoria la dotación de plazas de garaje según lo establecido en las condiciones generales de estas Normas.
3. Usos prohibidos: el resto

Artículo B.215-6 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
2. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso residencial es de una plaza por cada vivienda o por cada 100 m² de edificación construida.
3. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en las condiciones particulares de los usos.

Sección 6 - Ordenanza 5

Artículo B.216-1 Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 5 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo parcialmente con el de la ordenanza 5- Extensiva Baja- del Plan General de 1984, al que se han añadido zonas urbanizadas durante la vigencia de este último.
2. Corresponde al tipo de edificación en bloques aislados o formando manzanas abiertas con patios interiores tratados como zonas libres y rodeados del espacio verde exterior con tratamiento de zonas ajardinadas y de estancia de personas, admitiéndose la vivienda unifamiliar adosada, pareada, en hilera, o en manzana cerrada o abierta.
3. El uso predominante es el residencial de vivienda colectiva o unifamiliar en todas las situaciones excepto en planta inferior a la baja, distinguiéndose cuatro grados a, b, c, d y e.
4. Las edificaciones comprendidas en el ámbito de esta normativa y existentes a la entrada en vigor del presente POM no se considerarán fuera de ordenación, con independencia de su grado de adaptación a lo contenido en esta sección.

Artículo B.216-2 Delimitación de Ámbitos de Estudio de Detalle, Alineaciones y rasantes

Se estará a lo especificado en estas materias para la ordenanza 5 del presente POM.

Artículo B.216-3 Condiciones de parcelación y edificación

1. Grado a:
 - a. Condiciones de uso:
 - Vivienda de tipo multifamiliar como uso dominante y locales comerciales en planta baja.
 - Vivienda de tipo unifamiliar como uso dominante y garaje aparcamiento anejo a la edificación de vivienda.

b. Parcela mínima

- Tipología de vivienda colectiva en bloque abierto: no se define parcela mínima, si bien han de cumplirse las siguientes condiciones generales de volumen:
- Posición respecto de la alineación de calle igual o superior al mayor valor de los siguientes: igual o superior a la altura H entre el plano de fachada de la edificación enfrenteada al otro lado de la calle y la que se quiere ubicar; separación igual a la mitad de la altura ($H/2$) entre el plano de fachada de la nueva construcción y el eje de calle que de frente la parcela.
- Posición respecto a la edificación colindante: sus planos de fachada quedarán a una separación igual o superior a su altura (H) respecto los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes.

Se puede reducir dicha separación mínima hasta una tercera parte de la altura ($H/3$) con un mínimo de 4 metros: cuando las dos fachadas enfrenteadas sean parámetros ciegos o cuando todos los huecos, en las fachadas enfrenteadas sean piezas no habitables.

- Posición respecto al lindero de la parcela: será tal que guarde una distancia de éste respecto sus planos de fachada igual o superior a la mitad de su altura ($H/2$) como mínimo de 4,00 metros.

Podrá adosarse a uno de los linderos de parcela si: se trata de edificaciones adosadas de proyecto unitario; la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en la que una de las construcciones sea ya medianera; existe acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Distancia entre bloques: cuando en una misma parcela existan edificaciones que no guarden continuidad física, deberá respetarse una separación entre sus

planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa con un mínimo de 6,00 metros.

Se puede reducir dicha separación mínima hasta una tercera parte de la altura ($H/3$) con un mínimo de 4,00 metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos, o cuando todos los huecos de éstas sean de piezas no habitables, o cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de los bloques tenga una longitud inferior o igual a 10 metros podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura con un mínimo de 4,00 metros.

– Tipología de vivienda unifamiliar:

1. El retranqueo a partir de la alineación exterior de la parcela será: a la alineación de la calle 5,00 metros, admitiéndose el adosamiento a la alineación con volúmenes edificatorios de una sólo planta que no rebasen la altura máxima de 3,50 m y cuyo uso sea exclusivamente el de garaje aparcamiento propio de la vivienda.
2. El adosamiento del garaje a la alineación de la calle no podrá ser superior a los 3,50 metros de longitud.
3. Retranqueo mínimo al fondo de parcela de 3,00 metros, a los linderos laterales de 5,00 metros o de 3,00 metros en el caso de que dicho lindero sea coincidente con alguna zona libre o viario peatonal o se separe de la edificación colindante. En tipología pareada o en hilera es posible el adosamiento a los linderos laterales sin necesidad de acuerdo entre los propietarios colindantes.
4. Son condiciones de parcela mínima y frente mínimo de fachada las siguientes:

Vivienda unifamiliar	Superficie mínima (m ²)	Frente mínimo de fachada (m)
Manzana cerrada o abierta	100	6

Adosada o en hilera	120	6
Adosada pareada	120	10

- c. Profundidad máxima de la edificación: 15 metros.
- d. El coeficiente máximo de edificabilidad en parcela neta deberá ser fijado por el correspondiente planeamiento de desarrollo, no pudiendo superar 1,5 m²/m², con una ocupación máxima del 75% de la parcela edificable en el caso de vivienda unifamiliar en manzana cerrada o abierta, 65% en vivienda unifamiliar adosada en hilera y del 60% en vivienda unifamiliar adosada pareada; y será del 50% en el caso de vivienda colectiva, siempre que se cumplan las condiciones de volumen.
- e. La altura máxima se regirá por el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que para la medición la cota de planta baja no se situará a más de 100 cm sobre la rasante del acerado en el punto medio del frente de fachada.

Tipología	Nº max plantas	Altura máxima cornisa (m)
Vivienda colectiva en bloque	3 + atico	11,50
Vivienda unifamiliar	2 + bajo cubierta	8,0

- f. Alturas de pisos: las alturas de pisos se regirán por la tabla siguiente:

Planta	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Aparcamiento en sótano	3	2,50
Baja	4,50	3,20
Restantes	3,50	2,80

- g. Vuelos

- No se permitirá rebasar las alineaciones reflejadas en los planos de calificación a escala 1:1.000.
 - Podrán disponerse cuerpos volados respecto al paño principal de fachada con un vuelo máximo de 1 metro, a una altura máxima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera, con una distancia mínima a los linderos de parcela de 2,50 metros, y siempre incluyendo su superficie integra en el cálculo de la edificabilidad.
 - La suma de longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de las tres cuartas partes de la longitud de la fachada en cada planta.
 - El saliente máximo de cornisas y aleros será de 1 metro, salvo en viviendas unifamiliares, donde podrán formarse porches con la prolongación de los faldones de cubierta, que serán contabilizados en la edificabilidad a razón 0,5 m² construidos por cada m² cubierto.
- h. Plantas bajo cubierta: en vivienda unifamiliar se podrá utilizar el espacio existente bajo el tejado para usos vivideros vinculados a la propia vivienda, con los siguientes condicionantes: la pendiente máxima de la cubierta será del 80%, la superficie interior computará a efectos de edificabilidad en toda la superficie que posea una altura libre superior a 1,50 m, el volumen máximo generado para esta planta vendrá definido por la pendiente máxima de la cubierta y la intersección de ésta con la cara superior del forjado, no permitiéndose recrecer o peraltar el frente de forjado para obtener mayor aprovechamiento. En el caso de plantas irregulares como consecuencia de entrantes o salientes de las fachadas, y al objeto de crear una cubierta lo más sencilla y regular, se admite la existencia puntualmente de un peto vertical en el frente de cubierta con una altura máxima de 1,00 metro.
- i. Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda en ubicación al aire libre, en el interior de la parcela, en planta baja, en sótano o semisótano.

2. Grado b:

- a. Se consideran superficies computables en tipología unifamiliar los sótanos y semisótanos si el uso de éstos es distinto de aparcamiento o cuartos de instalaciones propios de la vivienda.
- b. La altura máxima de la edificación en tipología de bloque aislado es de cuatro plantas y 14,50 metros de altura de cornisa.
- c. El frente mínimo de fachada para vivienda unifamiliar es de 6 metros y la superficie mínima de parcela de 120 m².
- d. Las condiciones de edificabilidad y ocupación del uso dotacional son:

– Equipamiento Educativo:

1. Retranqueo a alineación de calle de 5 metros mínimo y de 4 metros a linderos laterales.
2. Parcela mínima 5.000 m²
3. Altura máxima 11,50 m y 3 plantas.
4. La altura libre mínima de pisos es de 2,65 metros, siendo de 3,00 metros en la planta baja.
5. Se podrá ocupar el 40% de la parcela, siendo la edificabilidad de 1,00 m²/m².

– Equipamiento Cultural:

6. Retranqueo a alineación de calle de 4 metros mínimo y de 3 metros a linderos laterales.
7. Parcela mínima 500 m²
8. Altura máxima 10,50 m y 3 plantas.
9. Se podrá ocupar el 60% de la parcela, siendo la edificabilidad de 1,50 m²/m².
10. Son usos compatibles con el uso cultural el dotacional de administración pública, Terciario Hotelero, dotacional cultural en categoría de recreativo y asistencial

– Equipamiento Deportivo:

11. Retranqueo a alineación de calle y a linderos laterales de 5 metros mínimo .

12. Parcela mínima la existente, que se considera indivisible.
13. Altura máxima 1 planta.
14. Se podrá ocupar el 20% de la parcela, siendo la edificabilidad de 0,20 m²/m².

e. Las condiciones de edificabilidad y ocupación del uso terciario comercial son:

- Edificabilidad: 1,5 m²/m²
- Ocupación: 50%
- Altura máxima: tres plantas (3) y diez (10,00) metros de altura de cornisa.

f. Alturas de pisos: las alturas de pisos se regirán por la tabla siguiente:

Planta	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Aparcamiento en sótano	3	2,20
Baja	4,60	2,70
Restantes	3,50	2,70

g. Para lo no contenido específicamente en este grado se estará a lo indicado en el grado a.

3. Grado c:

a. La altura máxima de la edificación en tipología de bloque aislado es de 4 plantas y 14,50 metros de altura de cornisa.

b. Las condiciones de edificabilidad y ocupación del uso terciario son las siguientes:

- Uso Hotelero: edificabilidad 0,70 m²/m²; ocupación 40%
- Uso Comercial: edificabilidad 0,70%; ocupación 50%.
- Uso Locales Reunión: edificabilidad 0,70%; ocupación 50%.

– Uso Oficinas: edificabilidad 0,70%; ocupación

c. Para lo no contenido específicamente en este grado se estará a lo indicado en el grado b.

4. Grado d:

a. Son condiciones de volumen para este grado los siguientes:

Tipología	Parcela mínima (m)	Ocupación Máxima (%)	Intensidad máxima (m ² t/m ² s)	Nº max plantas	Nº min plantas	Altura máxima cornisa (m)	Altura mínima cornisa (m)
Vivienda colectiva en bloque aislado	--	50%	1,50 m ² t/m ² s	4	2	11,50	6,0
Vivienda unifamiliar pareada	120	60%	1,0 m ² t/m ² s	2	1	8	3
Vivienda unifamiliar adosada en hilera	120	60%	0,9410131 m ² t/m ² s	2	1	8	3

b. Para lo no contenido específicamente en este grado se estará a lo indicado en el grado c.

5. Grado e:

a. Sólo se permite el uso de vivienda unifamiliar en tipología adosada en hilera.

b. Los retranqueos aplicables a las parcelas de vivienda unifamiliar son de cinco metros a la alineación y de tres metros a los linderos laterales.

c. Las dimensiones mínimas de parcela para tipología de vivienda colectiva en bloque son: superficie mínima de parcela 1.000 m², frente de fachada mínimo 15,00 metros. Será posible inscribir en el interior de la parcela un círculo de 20 metros de diámetro.

d. Será obligatorio la ejecución en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 90 m² construidos.

e. Para lo no contenido específicamente en este grado se estará a lo indicado en el grado a.

6. Planta bajo cubierta, para los grados a,b,c y d se permite la ejecución de una planta bajo cubierta con las condiciones generales establecidas en el Artículo A.311-5:
7. Serán de obligado cumplimiento las indicaciones referentes a la salvaguarda de la estética urbana contenidas en el Artículo A.331-1 de estas normas.

Artículo B.216-4 Régimen de los usos

Será de aplicación el mismo régimen de los usos de la ordenanza 4

Artículo B.216-5 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
2. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso residencial es de una plaza por cada vivienda o por cada 100 m² de edificación construida, si no hay indicación expresa en la ordenanza y grado correspondiente.
3. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 7 - Ordenanza 6

Artículo B.217-1 *Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes*

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 6 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 6-Unifamiliar cerrada- del Plan General de 1984.
2. Corresponde al tipo de edificación entre medianera formando manzanas cerradas.
3. El uso predominante es el residencial de vivienda unifamiliar en todas las situaciones excepto en planta inferior a la baja.

Artículo B.217-2 *Alineaciones y rasantes*

1. Son los correspondientes a las calles actualmente trazadas. No obstante, si éstas no estuvieran ya delimitadas en el correspondiente Estudio de Detalle, se establecerá el “ancho urbanístico” previo estudio realizado por los Servicios Técnicos Municipales en el tramo de calle que corresponda a la alineación solicitada.
2. De forma general, el “ancho urbanístico” se establecerá fijando el plano de fachada que define la alineación exterior a una distancia constante del eje de la calle de 3,5 m.
3. En las esquinas será obligatorio el chaflán de 3,0 m de longitud mínima y perpendicular a la bisectriz del ángulo definido por las alineaciones exteriores de calles coincidentes.
4. En determinados casos que puedan estar debidamente justificados se podrá prescindir del chaflán anterior.

Artículo B.217-3 *Condiciones de parcelación y edificación*

1. El solar edificable deberá contar al menos con las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela.....60m²
 - b. Longitud de fachada.....5m
 - c. Fondo de parcela..... 8m

- d. Círculo inscrito 5m
- 2. Condiciones de volumen y alturas permitidas
 - a. La edificabilidad máxima permitida es de 2m²/m² sobre parcela neta.
 - b. La altura de cornisa máxima permitida es de 8,00 equivalente a dos plantas.
 - c. La ocupación máxima será del 100% del solar.
- 3. Altura de pisos: no será inferior a 3,20 m en planta baja y a 3,00 m en plantas superiores a la baja.
- 4. Vuelos de edificios en fachadas: según condiciones generales. En las calles de ancho inferior a 7,00m no se permitirá vuelos de edificación a excepción de aquellos que de forma puntual no rebasen los 30 cm. En todo caso, los vuelos de edificación no podrán rebasar el 10% del ancho de la calle.
- 5. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio de parcela o interior será de H/3, como mínimo de 3,00 m, siendo H la altura desde el piso terminado del patio hasta la coronación del paramento más bajo recayente al patio.

Artículo B.217-4 Régimen de los usos

- 1. Uso característico: residencial
- 2. Usos compatibles:
 - a. Uso industrial en categoría primera con situaciones primera y segunda.
 - b. Uso terciario comercial de cualquier categoría, con una superficie máxima de 500 metros cuadrados en planta baja.
 - c. Uso terciario comercial en edificios de uso exclusivo, con una superficie máxima de 1.000 metros cuadrados con independencia del tipo de comercio.
 - d. El uso terciario comercial en edificio no exclusivo deberá permitir el mantenimiento de una vivienda que cumpla el programa mínimo.
 - e. Se permiten locales de reunión en situación de planta baja, plantas superiores a la baja y en edificios exclusivos.
 - f. Se permite el uso de oficinas en situaciones de planta baja, plantas superiores a la baja y en edificio exclusivo.

g. Se permite el uso dotacional en cualquiera de sus categorías y en todas las posiciones posibles, incluida la de edificio exclusivo.

3. Usos prohibidos: el resto

Artículo B.217-5 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
4. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso residencial es de una plaza por cada vivienda o por cada 150 m² de edificación construida, si no hay indicación expresa en la ordenanza y grado correspondiente.
2. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 8 - Ordenanza 7

Artículo B.218-1 Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 7 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 7- Ciudad Jardín- del Plan General de 1984 y el planeamiento de desarrollo Plan Parcial del Sector III “Cerro de San Sebastián”.
2. El uso predominante es el residencial.
3. Se establecen dos grados de ordenanza, en función de la tipología edificatoria:
 - a. Grado a, corresponde a vivienda unifamiliar aislada o pareada.
 - b. Grado b, corresponde a vivienda unifamiliar adosadas en hilera y agrupadas en ladera.
 - c. Grado c, corresponde al uso terciario hotelero.

Artículo B.218-2 Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en el plano de calificación 1:2.000 del presente POM. Las rasantes interiores a considerar a efecto de altura de la edificación serán las del propio terreno en su estado natural, y se definirán con precisión así como también quedarán establecidas de esta forma las alineaciones interiores en los estudios de detalle previos a los proyectos de edificación.

Artículo B.218-3 Dimensiones mínimas de las parcelas

- a. Grado a, superficie mínima 300 m², con longitud de fachada a calle inferior a 10 metros.
- b. Grado b,
 - i. para viviendas adosadas en hilera la superficie mínima 600 m², con longitud de fachada a calle inferior a 10 metros.
Se autoriza la creación en el interior de cada parcela

espacios de uso privativo de las diferentes viviendas sin limitación de superficie.

- ii. para viviendas agrupadas en ladera la superficie mínima coincidirá con la recogida en el plano de calificación 1:2.000 del presente POM.
- c. Grado c, la parcela coincidirá con la reflejada en el plano de calificación 1:2.000 de este POM, siendo ésta indivisible.

Artículo B.218-4 Número de viviendas

- a. Grado a, no se permitirá en cada parcela un número de viviendas superior al número entero que resulte de dividir la superficie neta de la parcela entre 300 m².
- b. Grado b,
 - i. para viviendas adosadas en hilera no se permitirá en cada parcela un número de viviendas superior al número entero que resulte de dividir la superficie neta de la parcela entre 300 m².
 - ii. para viviendas agrupadas en ladera será un máximo de 210 viviendas para el total de esta tipología.

Artículo B.218-5 Obras

Las obras correspondientes a todos los grados de esta ordenanza obedecerán a lo establecido en el previo y preceptivo Estudio de Detalle y estarán obligadas a un único proyecto de edificación por parcela.

En el caso del grado c, uso hotelero, será preceptivo la simultaneidad de la edificación con la urbanización exterior que pudiera afectarle.

Artículo B.218-6 Posición de la edificación

1.- Posición de la edificación respecto a la alineación exterior de la parcela:

- a. Para tipología aislada, pareada y en hilera, el plano de fachada de la edificación dentro de la parcela se separará de la alineación exterior de la misma una distancia mínima de 5,0 m.. Se permitirá adosar el plano

de fachada de la edificación secundaria de cada parcela a la alineación exterior de la misma en una longitud no superior a un tercio del total. En parcelas de esquina o revuelta también la edificación principal podrá adosarse a la alineación exterior de las fachadas sin rebasar conjuntamente el tercio de longitud establecido.

- b. Para vivienda agrupada la posición de la edificación respecto a la alineación es la contenida en el plano de calificación 1:2.000 de este POM, con un retranqueo mínimo a vial de 6 metros.
- c. Para el uso hotelero los planos de la fachada de la edificación principal y secundaria se separarán de la alineación exterior una distancia mínima de 6 metros.

2.- Posición de la edificación respecto a los linderos interiores de la parcela:

2.1.- En el caso de edificación aislada, la separación entre los planos de fachada y los linderos de parcela no será inferior a 2,50 m.

2.2.- En el caso de edificación pareada adosada, uno de los linderos laterales deberá separarse 2,50 m. del plano de fachada.

2.3.- En el caso de edificación adosada en hilera no será inferior a 2,50 m. Entre los planos de fachada de la edificación principal que delimita el conjunto de viviendas. Esta misma separación existirá para la edificación secundaria, a no ser que exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, o que estas construcciones no superen dos metros de coronación desde el nivel del terreno natural del terreno colindante, y en una longitud inferior al tercio de la longitud total del lindero se podrá adosar al mismo.

2.4.- En el caso de edificación agrupada serán las indicadas en el plano de calificación 1:2.000 del POM, con un mínimo de 8 metros a la alineación exterior y de 6 metros a linderos laterales.

2.5.- Para el uso hotelero se dispondrá de una distancia superior a la altura de la edificación en aquellos linderos colindantes con parcelas de vivienda unifamiliar. La edificación principal se desarrollara en una sola edificación. Se admiten edificaciones secundarias de una sola planta y separación mínima de 4 metros a la edificación principal.

3.- Posición de la edificación respecto a otras edificaciones colindantes:

3.1.- Para vivienda aislada, adosada o en hilera la edificación secundaria podrá adosarse a la edificación principal o separarse de ella un mínimo de 3 metros.

3.2.- Cuando en una misma parcela se dispongan varios conjuntos de viviendas en hilera, deberá respetarse una separación entre planos de fachada igual o superior con un mínimo de 6,0 m. Esta separación podrá reducirse a 4,0 m. en los casos siguientes:

1. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
2. Cuando todos los huecos de una y otra fachada correspondan a piezas no habitables.

3.3.- La separación mínima entre fachadas enfrentadas para vivienda agrupada es de 8 metros. No se superarán longitudes de agrupación de más de 30 metros, separadas por un mínimo de 4 metros, que podrán reducirse a 2 metros si:

1. Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
2. Cuando todos los huecos de una y otra fachada correspondan a piezas no habitables.

Artículo B.218-7 Condiciones de la edificabilidad y ocupación

1. Para vivienda aislada, pareada y adosada en hilera:
 - a. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,60 m²/m²,
 - b. La ocupación conjunta máxima tanto de la edificación principal como secundaria consideradas conjuntamente no superará el 45% de la parcela, en plantas baja e inferior a la baja, y del 30% en planta superior.
 - c. No computarán a efectos de aprovechamiento los sótanos o semisótanos destinados a servicios complementarios al uso residencial como garajes, cuartos de maquinaria, almacenes y aseos de planta.
 - d. Porches o terrazas abiertos, aunque esté cubiertos, no computarán a efectos de aprovechamiento, y computarán al 50% si estuvieran cerrados por más de dos lados.

- e. Los espacios abuhardillados y torreones con altura libre superior a 1,80 m y no destinados a albergar maquinaria o trasteros computarán a efectos de aprovechamiento.

2. Para vivienda agrupada:

- a. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,80 m²/m²,
- b. La ocupación 0,80 m²/m², en una única planta.
- c. No computarán a efectos de aprovechamiento los sótanos o semisótanos destinados a servicios complementarios al uso residencial como garajes, cuartos de maquinaria, o de limpieza. Estos espacios bajo la planta baja podrán unificarse, compartiendo su uso los distintos propietarios.
- d. Porches o terrazas abiertos, aunque esté cubiertos, no computarán a efectos de aprovechamiento, y computarán al 50% si estuvieran cerrados por más de dos lados.
- e. Los espacios abuhardillados y torreones con altura libre superior a 1,80 m y no destinados a albergar maquinaria o trasteros computarán a efectos de aprovechamiento.
- f. Se destinará al menos 300 m² por parcela de aprovechamiento comercial, con un máximo de 600 m².

3. Para el uso hotelero:

- a. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,00 m²/m²,
- b. La ocupación 0,50 m²/m², sobre la superficie de la parcela neta en la planta baja e inferiores a ella y del 25% en superiores.
- c. No computarán a efectos de aprovechamiento los sótanos o semisótanos destinados a servicios complementarios al uso hotelero como garajes, cuartos de maquinaria, o de limpieza, vestuarios de personal, centros de transformación, lavandería y salas de usos múltiples.
- d. Porches o terrazas abiertos, aunque esté cubiertos, no computarán a efectos de aprovechamiento, y computarán al 50% si estuvieran cerrados por más de dos lados.

Artículo B.218-8 Altura de la edificación

- Para vivienda aislada, pareada y adosada en hilera:
 - o La altura máxima de cornisa de la edificación sobre la rasante será de 7,5 metros, y dos plantas.
 - o Se permiten espacios abuhardillados incorporados a cubiertas; se permiten torreones de hasta 3 m de altura libre y de superficie no superior al 20% de la edificada por planta.
- Para vivienda agrupada:
 - o La altura máxima de cornisa de la edificación sobre la rasante será de 4,5 metros, y una planta.
 - o Se permiten torreones de hasta 3 m de altura libre y de superficie no superior al 20% de la edificada por planta.
 - o superior al 20% de la edificada por planta.
- Para uso hotelero:
 - o La altura máxima de cornisa de la edificación sobre la rasante será de 16,50 metros, y cuatro plantas.
 - o Se permiten torreones de servicio a comunicaciones verticales o a maquinaria de instalaciones.

Artículo B.218-9 Condiciones de estética

1. Para vivienda aislada, pareada y adosada en hilera:
 - a. La composición arquitectónica de la edificación será libre, los cerramientos de las parcelas coincidirán con su alineación exterior y su altura y tratamiento será libre dadas las especiales condiciones topográficas del sector.
 - b. El 50% como mínimo del espacio libre de cada parcela deberá ajardinarse y arbolarse.

- c. Se autorizan bancadas y ataluzamientos del terreno siempre y cuando se respeten las condiciones físicas naturales de las parcelas conlindantes y no dañen las vistas de terceros.
 2. Para vivienda aislada, pareada y adosada en hilera:
 - a. La composición arquitectónica de la edificación será libre y se procurará la uniformidad de criterios en la ejecución de los proyectos de edificación; los cerramientos de las parcelas coincidirán con su alineación exterior y su altura y tratamiento será libre dadas las especiales condiciones topográficas del sector.
 - b. Los espacios no ocupados por la edificación deben arbolarse y ajardinarse en su totalidad.
 3. Para uso hotelero la composición arquitectónica es libre y procurará la uniformidad de criterios en la ejecución del proyecto de edificación.

Artículo B.218-10 Usos compatibles

1. Para vivienda aislada, pareada y adosada en hilera: se permite el uso terciario en categoría de despacho profesional anejo a vivienda; se permite el uso dotacional de equipamiento en todas sus categorías en edificio exclusivo.
2. Para vivienda agrupada se permite en superficie menores de 50 m² los talleres artesanales o de pequeña industria compatibles con el uso residencial.

Artículo B.218-11 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Para vivienda aislada, pareada y adosada en hilera se dispondrá un mínimo de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por

vivienda, pudiendo situarse al aire libre, bajo porche o en cocheras en semisótano, sótano o en edificación secundaria.

2. Para vivienda agrupada se dispondrá un mínimo de una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela por cada vivienda o por cada 100 m² de locales comerciales, pudiendo situarse al aire libre, bajo porches o en cocheras, en semisótano, sotano o en edificaciones secundarias.
3. Para uso hotelero, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción hotelera de uso público, excluyéndose de esta superficie la superficie construida de servicio, pudiendo situarse al aire libre, bajo porche o en sótano o semisótano.

Sección 9 - Ordenanza 8

Artículo B.219-1 *Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante*

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 8 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 8-Ciudad Jardín Controlada- del Plan General de 1984.
2. La tipología corresponde a edificación aislada, pareada y agrupada en hilera.
3. El uso predominante es el residencial de vivienda unifamiliar, distinguiéndose cuatro grados a, b, c y d.

Artículo B.219-2 *Condiciones de alineaciones, rasantes y parcelación*

1. Las alineaciones y rasantes serán las establecidas por el planeamiento de desarrollo correspondiente. En caso de que la alineación preexistente esté claramente definida, se mantendrá en el planeamiento de desarrollo.
2. Se establecen las siguientes limitaciones en función del grado de ordenanza:
 - a. Grado a: parcela mínima 150 m² y una fachada mínima a vía pública de 9,00 metros.
 - b. Grado b: parcela mínima 400 m² y una fachada mínima a vía pública de 12,00 metros.
 - c. Grado c: parcela mínima 600 m² y una fachada mínima a vía pública de 12,00 metros
 - d. Grado d: parcela mínima 900 m² y una fachada mínima a vía pública de 20,00 metros.
3. Igualmente, no se permitirán segregaciones que afecten a la regularidad de los linderos, salvo que se trate de favorecer esta regularidad, con los condicionantes respecto de parcela mínima indicados en el apartado precedente.

Artículo B.219-3 *Obras permitidas*

1. En el ámbito de la zona se permitirán las obras de nueva edificación y de demolición que señalan las Normas Generales.

2. Las parcelas existentes edificadas que incumplan la superficie mínima o la longitud de fachada mínima, a los efectos de realizar “obras en los edificios”, no se considera fuera de ordenación.
3. En las parcelas en que, por aplicación del aprovechamiento máximo permitido resultara una edificabilidad inferior a 90 m² construidos, se permitirá llegar a estos 90 m² con obras de ampliación, siempre que se respete la tipología original de la edificación mediante soluciones que han de ser informadas por los servicios técnicos municipales.
4. Tan sólo se permitirán obras de reforma que vayan encaminadas a adecuar las edificaciones existentes a la tipología original de la edificación según instrucciones de los servicios técnicos municipales.
5. Las obras de ampliación no supondrán una modificación esencial de la tipología original, debiendo dar soluciones que favorezcan la estética del edificio y la armonía del conjunto de la zona.
6. En parcelas con tipología de edificación pareada, adosada o aislada, no se permitirá la realización de obras de ampliación que impliquen como consecuencia que no se respete una distancia a los cerramientos laterales libres de 3,0 m. y de 5, 0 m. a los cerramientos exteriores que dan a la vía pública.
7. En edificaciones pareadas adosadas no se descubrirán medianerías como consecuencia de las obras de ampliación.
8. Se permitirán obras de ampliación de construcciones complementarias con una superficie máxima de ocupación del 5% de la superficie de parcela neta y una altura máxima de 3,0 m., sin que pueda rebasar el aprovechamiento máximo permitido. Estas construcciones podrán destinarse a invernaderos, trasteros y otras edificaciones similares, y podrán adosarse el cerramiento de las parcela siempre que éste no dé frente a vía pública, o bien adosarse a la edificación principal. En cualquier caso se cuidará su composición, no deformando la tipología existente y utilizando los mismos materiales de construcción empleados en la edificación principal, admitiéndose la construcción en vidrio.
9. Las construcciones destinadas a cocheras se realizarán anexas a fachada o cerramiento y se tratarán de la forma anteriormente descrita sin que cuente su superficie como edificación complementaria ni principal a efectos de del

aprovechamiento máximo permitido, y ello siempre que la superficie de la cochera sea igual o inferior a 15,0 m².

10. La altura de cornisa máxima permitida de edificación es de 8,0 m, equivalente a dos plantas. En todo caso, el número de plantas responderá a la tipología dominante y característica de las distintas subzonas. En el caso de que los propietarios de las parcelas de una subzona homogénea respecto a tipología edificatoria deseen elevar el número de plantas, presentarán conjuntamente una propuesta concreta a la Corporación Municipal, que será aceptada o no previo informe técnico municipal.

Artículo B.219-4 Aprovechamiento máximo de parcela

1. El aprovechamiento máximo permitido será de 1,8 m³/m² de parcela, sin límite de ocupación en planta.
2. En las parcelas cuya superficie neta sea superior a 300 m², no se permitirá una ocupación mayor del 40%, excluyendo las construcciones complementarias.

Artículo B.219-5 Condiciones estéticas de la edificación y su entorno

1. Las tipologías de fachada se han de adaptar a los planos de fachadas – tipo que elaboran los servicios técnicos municipales, ajustándose a la clase de materiales, colorido y sistemas constructivos determinados.
2. Las soluciones de cubiertas de los edificios han de ser homogéneas en las diferentes subzonas, en calidades, forma y colorido.
3. Los cerramientos de parcela se han de ajustar a los tipos existentes en composición, materiales y colorido, guardando la uniformidad del conjunto.
4. Los espacios verdes visibles desde la vía pública se destinarán a jardín o ajardinamiento al aire libre.

Artículo B.219-6 Régimen de los usos

1. Uso característico: residencial
2. Usos compatibles:
 - a. Terciario hostelero en edificio exclusivo
 - b. Comercial en edificio exclusivo con una superficie máxima de 1.000 m² para todo tipo de comercio.

- c. Locales de reunión en edificio exclusivo
 - d. Oficinas en categoría de despacho profesional en edificio de vivienda y en edificio exclusivo.
 - e. Dotacional en cualquiera de sus categorías en edificio exclusivo.
 - f. Los edificios destinados a usos exclusivo de usos compatibles no podrán superar la edificabilidad ni la altura u ocupación en planta del edificio preexistente.
3. Usos prohibidos: el resto.

Artículo B.219-7 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

- 5. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
- 6. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso residencial es de una plaza por cada vivienda o por cada 150 m² de edificación construida, si no hay indicación expresa en la ordenanza y grado correspondiente.
- 7. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 10 - Ordenanza 9

Artículo B.2110-1 *Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante*

- El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 9 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con la ordenanza del planeamiento de desarrollo Plan Parcial "Cerro de la Azucena", del Plan General de 1984, industrial.
- El uso predominante es el industrial.

Artículo B.2110-2 *Alineaciones y rasantes*

Las establecidas en los planos de calificación 1:2.000 de este POM.

Artículo B.2110-3 *Régimen de los usos*

- a. Uso característico: industria escaparate en grado 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, y 6º.
- b. Otros usos:
 - a. Residencial, vivienda, anejo a industria y comercial como instalaciones complementarias.
 - b. Terciario oficinas, anejo a industria y comercial como instalaciones complementarias.
 - c. Terciario Comercial, en edificio exclusivo y agrupación comercial, gran centro comercial.
 - d. Terciario Recreativo, en edificio exclusivo.
 - e. Dotacional Deportivo.
 - f. Equipamiento Sanitario-Asistencial, Social, en edificio exclusivo
 - g. Servicios Infraestructurales. Estación de Servicio, en edificio exclusivo
- c. Usos prohibidos: el resto

Artículo B.2110-4 *Condiciones de volumen y edificabilidad.*

- a. Uso Industria Escaparate:
 - a. Tipología de edificación: manzana cerrada

- b. Parcela mínima 500 m²
 - c. No es obligatoria la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.
 - d. Edificabilidad máxima 2m²/m²
 - e. Superficie máxima de edificación 15.640 m²
 - f. Ocupación en planta 100% de la parcela neta.
 - g. Altura máxima de edificación 10 metros, y dos plantas.
 - h. Uso alternativo comercial
 - i. Uso compatible: vivienda, con un máximo de 200 m² de superficie construida y terciario oficinas con una ocupación máxima del 50% de la superficie edificada.
- b. Uso Terciario Comercial:
 - a. Tipología de edificación: manzana cerrada
 - b. Parcela mínima 3.000 m²
 - c. No es obligatoria la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.
 - d. Edificabilidad máxima 2m²/m²
 - e. Superficie máxima de edificación 16.000 m²
 - f. Ocupación en planta 100% de la parcela neta.
 - g. Altura máxima de edificación 10 metros, y dos plantas.
 - h. Uso alternativo industria escaparate
 - i. Uso compatible: vivienda, con un máximo de 200 m² de superficie construida y terciario oficinas con una ocupación máxima del 50% de la superficie edificada.
 - c. Uso Terciario Recreativo
 - a. Tipología de edificación: manzana cerrada
 - b. Parcela mínima 3.000 m²
 - c. No es obligatoria la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.

- d. Edificabilidad máxima 3m²/m²
 - e. Superficie máxima de edificación 9.810 m²
 - f. Ocupación en planta 100% de la parcela neta.
 - g. Altura máxima de edificación 15 metros, y tres plantas.
 - h. Uso compatible: vivienda, con un máximo de 200 m² de superficie construida y terciario oficinas con una ocupación máxima del 50% de la superficie edificada, justificando su relación con la actividad que se desarrolla.
- d. Uso Servicios Infraestructurales. Estación de Servicio.
 - a. Tipología de edificación: instalaciones cubiertas, pero no cerradas para el abastecimiento de carburante a vehículos.
 - b. No es obligatoria la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.
 - c. Parcela mínima, la parcela existente.
 - d. No se permite el cerramiento de parcela.
 - e. Edificabilidad máxima 0,25m²/m²
 - f. Superficie máxima de edificación 250 m², siendo 200 m² las correspondientes a áreas cubiertas no cerradas, y 50 m² correspondientes a espacios cerrados.
 - g. Altura máxima de edificación 5,00 metros.
 - h. Uso exclusivo de estación de servicio.

Sección 11 - Ordenanza 11

Artículo B.2111-1 Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 11 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con la ordenanza del planeamiento de desarrollo Plan Parcial "Sector II", Industria escaparate, del Plan General de 1984, industrial..
2. La tipología corresponde a edificación industrial aislada o pareada.
3. El uso predominante es el Industria escaparate.

Artículo B.2111-2 Alineaciones y rasantes

Serán las definidas en el plano de calificación del POM a escala 1:2.000.

Artículo B.2111-3 Condiciones generales de volumen

1. Parcela mínima edificable:
 - a. Longitud mínima de fachada 15 metros.
 - b. Fondo mínimo 30 metros.
 - c. Diámetro mínimo del círculo inscrito 14 metros.
 - d. Superficie mínima 675 m²
 - e. Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.
2. Altura máxima de la edificación, a cota de cornisa: 10 metros
3. Altura mínima de la edificación, a cota de cornisa: 7 metros
4. Por encima de la altura máxima de coronación se permiten las siguientes construcciones:
 - a. Vertientes de cubierta que no podrá sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta de fachadas y patios, con una inclinación máxima de 45° sesagesimales.
 - b. Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobresalir una altura total de 350 cm sobre la altura de cornisa.

- c. Antepechos, barandillas, y remates ornamentales que no podrán sobresalir una altura total de 100 cm sobre la altura de cornisal.
- 5. Voladizos: no se permiten voladizos.
- 6. Retranqueos: a alineación a calle de 5 metros y a linderos de 3 metros. Estos espacios podrán destinarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga.

Artículo B.2111-4 Condiciones generales higiénicas

- 1. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación que en el caso de los sótanos será forzada.
- 2. Los patinillos o chimeneas activas podrán usarse para ventilación de inodoros o baños, los primeros tendrán una superficie mínima de 1,00m², con lado mínimo de 0,80 metros.
- 3. La dimensión del patio de parcela no será inferior a H/4 para piezas habitables y de H/5 para piezas no habitables, con una dimensión mínima de 3 metros de diámetro de círculo inscrito, siendo H la altura desde el piso terminado del patio hasta la coronación el más alto.

Artículo B.2111-5 Condiciones de uso

- 1. En las parcelas edificables se admiten los siguientes usos:
 - a. Industrial, compatibles con zona de viviendas en categoría 1ª, 2ª y 3ª y situación quinta. Se permiten industrias de reparación, montaje, transformación y análogas, compatibles con el uso de vivienda, precisándose en caso de transformación y usos análogos un informe previo del Proyecto por los servicios técnicos del Ayuntamiento; las industrias incómodas y molestas se permitirán previo informe del servicios técnicos municipales.
 - b. Residencial, se permite una vivienda por instalación industrial destinada a personal de vigilancia y portería, con acceso independiente y exclusivo desde el exterior y cumpliendo las condiciones particulares de ordenanza.
 - c. Terciario. No se permite el uso hospedaje. El uso comercial es compatible en situación de edificio exclusivo y en categoría de

agrupación comercial o gran centro comercial en las parcelas así indicadas en el plano de calificación 1.2.000 de este POM. Se autoriza el uso de locales de reunión y de oficinas como parte de las instalaciones industriales estando prohibida su situación en plantas bajo rasante.

- d. Uso dotacional: se autoriza el uso deportivo en situación de edificaciones e instalaciones al aire libre: otros usos dotaciones pueden permitirse, previo informe municipal, siempre que no sean educativos, asistenciales o asistenciales sanitarios; se permite el uso dotacional administrativo institucional en situación de edificio exclusivo; se permiten todos los usos dotacionales de servicio infraestructurales.

Artículo B.2111-6 Condiciones estéticas

1. Se cuidará especialmente la ejecución de las fachadas recayentes a las vías públicas, de forma que su aspecto sea el más grato posible y la jardinería y arbolado permita un cuidado aspecto ambiental. Se cuidará también la ejecución de las cubiertas y los materiales a emplear en éstas.
2. Las zonas de fachada no ocupadas por la edificación tendrán cierre de fachada exento, construido con un peto de obra de fábrica y acabado de 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera, albardilla, y reja metálica de 1,50 m, con una calidad mínima de cerco a base de pletina metálica 40.4 y barras verticales de acero de 20 mm de diámetro pintada.
3. Se evitarán en lo posible las medianerías vistas, y cuando estas se produzcan exclusivamente por colindancia de edificios de distinta altura, deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados de las fachadas, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, debiéndose integrar en la composición arquitectónica del edificio.
4. Cualquier paramento que no sea los que sirvan de medianeras entre edificaciones pareadas o en hilera y permanezcan dentro del volumen edificado de ambas, serán considerados como fachada.
5. Queda prohibido el almacenamiento al aire libre en los retranqueos libres de edificación, salvo en los espacios preparados a tal efecto situados en las zonas posteriores de las parcelas siempre que no afecte al conjunto

edificatorio y visual, para lo cual se solicitará informe previo a los servicios municipales.

6. Los rótulos y anuncios salientes sólo se permiten situados en paralelo al plano de la fachada principal, y previo informe de los servicios técnicos municipales.
7. Portadas y escaparates: la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 12 cm, con ninguna clase de decoración de las construcciones, portales o cualquier otro elemento. Se prohíbe la apertura de puertas al exterior cuando la hoja u hojas de estas rebasen la alineación exterior salvo las puertas de emergencia que establece la legislación vigente.
8. Marquesinas: La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la cota o terreno será igual o superior a 3,0 metros. El saliente de la marquesina será siempre 50 cms menor que el borde de la calzada. Con la solicitud de licencia habrá de presentarse dibujos y fotografías de la fachada existente a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no cause lesión al ambiente urbano ni al arbolado. No podrán verter por goteo a la vía pública y su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera y no superará en más de 10 cms la cota superior del forjado del primer piso.
9. Toldos: los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de su estructura a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. El saliente de éstos será siempre 50 cms menor que el borde de la calzada. Con la solicitud de licencia habrá de presentarse dibujos y fotografías de la fachada existente a fin de garantizar que la instalación de éstos no cause lesión al ambiente urbano ni al arbolado

Artículo B.2111-7 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

8. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
9. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso industrial en el interior de la parcela es de una plaza por cada 250 m² de edificación construida.
10. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 12 - Ordenanza 12

Artículo B.2112-1 Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 12 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 12- Industria Pesada General- del Plan General de 1984.
2. La tipología corresponde a edificación industrial aislada, estableciéndose dos grados de ordenanza: a y b
3. El uso predominante es el Industrial.

Artículo B.2112-2 Alineaciones y rasantes

Se determinarán en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

Artículo B.2112-3 Condiciones de parcelación

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguiente condiciones que han de cumplir las parcelas:
 - a – Superficie mínima..... 1000 m².
 - b – Frente de fachada a vía de acceso comunal o publica... 20 m.
2. Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo B.2112-4 Posición de la edificación y separación a linderos

1 – El uso característico es el industrial (I) permitiéndose todas las industrias en todas sus categorías y situaciones cuarta, quinta y sexta.

Las industrias denominadas peligrosas o nocivas podrán autorizarse previo estudio justificativo de la incidencia en las zonas de población residencial más próxima, así como en el medio ambiente y previo informe técnico municipal.

2 – Uso residencial: Se autoriza el uso residencial con una edificabilidad de 0'1 m²/ m² de parcela. En todo caso las viviendas irán destinadas al personal de vigilancia y portería. Cumplirán las condiciones del Título Tercero de estas Normas.

3 – Servicios terciarios: Tan solo se permite el uso de oficinas en situación de edificio exclusivo o anexo a instalación industrial. Se permite locales de reunión como anexos a edificios de oficinas en cualquier situación.

4 – Dotacional:

4.1. Se autoriza el uso dotacional de equipamiento de ocio y deportivo como instalaciones al aire libre, con edificabilidad de 0'5 m²/ m² sobre parcela neta y una altura máxima de cornisa de 6'50 m. Las instalaciones de este tipo serán protegidas con barrera vegetal en todo su contorno. El uso de ocio se admite en edificios de oficinas en cualquier situación.

4.2. No se permiten dotaciones de equipamiento de tipo educacional, cultural, de salud o bienestar social..

4.3. Se permiten todos los usos dotacionales de infraestructura de transporte y comunicaciones y de zonas verdes, reservándose para este último un porcentaje de suelo del 10% como mínimo de la superficie total que ordene los Planes Parciales que hayan de redactarse.

Artículo B.2112-5 Aprovechamiento máximo

1. Grado a:

- a. El aprovechamiento máximo es de 2'25 m³/ m² sobre parcela total.
- b. La ocupación máxima es del 70% sobre la misma.
- c. La altura máxima de cornisa referente a edificios de tipo administrativo es de 13'00 m., no limitándose para las instalaciones al servicio de proceso de fabricación. Igualmente, estas instalaciones no cuentan a efectos del aprovechamiento.

2. Grado b:

- a. El aprovechamiento máximo es de 4,034 m³/ m² sobre parcela total.
- b. La ocupación máxima es del 70% sobre la misma, siendo el retranqueo al frente de calle de 5 metros.
- c. La altura máxima de cornisa referente a edificios de tipo administrativo es de 10'00 m., no limitándose para las

instalaciones al servicio de proceso de fabricación. Igualmente, estas instalaciones no cuentan a efectos del aprovechamiento.

Artículo B.2112-6 Condiciones de seguridad

- 1 – Las edificaciones dejarán en su perímetro una banda pavimentada de 5 m de ancho que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Esta banda se mantendrá libre de obstáculos.
- 2 – Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre.

Artículo B.2112-7 Condiciones estéticas

- 1 – La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.
- 2 – Los espacios libres resultantes en las parcelas deberán ajardinarse debiendo establecerse hileras de arbolado en linderos de estas con separación entre los mismos mayor de 8'0 m.

Artículo B.2112-8 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

11. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
12. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso industrial en el interior de la parcela es de una plaza por cada 250 m² de edificación construida.
13. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 13 - Ordenanza 13

Artículo B.2113-1 *Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante*

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 13 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 13- Industria pesada restringida- del Plan General de 1984, y planeamiento de desarrollo del Polígono Industrial SEPES y La Nava.
2. La tipología corresponde a edificación industrial, estableciéndose tres grados de ordenanza: a, b y c.
3. El uso predominante es el Industrial.

Artículo B.2113-2 *Condiciones de volumen.*

1. Grado a:
 - a) Tipología de industria adosada con retranqueos obligatorios unicamente en las fachadas, y las condiciones que se recogen en el cuadro siguiente:

Tamaño de parcela	Retranqueos a fachada (m)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Altura edificación
Pequeña entre 500 m ² y 1500 m ²	7	0,85	10
Mediana superior a 1.500 m ² y hasta 3.000 m ²	7	0,70	15
Grande mayor d 3.000 m ²	10	0,60	15

- b) Sobre la altura máxima señalada en el cuadro precedente se admitirán aquellos elementos necesarios para el proceso de fabricación y almacenamiento que se justifiquen debidamente en el correspondiente proyecto.
- c) Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones y dividir las para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan las condiciones de parcela mínima, y las superficie edificable no supere la de

la parcela originaria. Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera necesario realizar obras de urbanización se realizarán a cargo del titular de la parcela originaria.

- d) No computarán a efectos de aprovechamiento: los patios interiores aunque sean cerrados; los soportales y plantas diáfanos porticados abiertos, los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, si bien éstos computarán como superficie ocupada; elementos ornamentales de cubierta y aquellos que correspondan a escaleras, aparatos elevadores, o elementos propios de las instalaciones del edificio

2. Grado b:

- a) La ocupación y aprovechamiento máximo permitido para el total de parcelas netas de la unidad de actuación o polígono será del 70% y de 0'75 m²/ m². Considerando la parcela individualizada podrá alcanzarse el 80% de ocupación y el 0'90 m²/ m² de edificabilidad, bien entendido que en el conjunto no podrá rebasar los límites antes mencionados.
- b) La altura máxima permitida será de 10'0 m., admitiéndose aquellos elementos de mayor altura necesarios para el proceso de fabricación y almacenamiento que se justifiquen debidamente en el correspondiente proyecto.
- c) El aprovechamiento no afecta a las instalaciones industriales que se realicen a cielo abierto.
- d) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones que han de cumplir las parcelas:

Superficie mínima	400 m ² .
Frente de fachada	15 m.

- e) La edificación podrá ser de tipo aislada, en cuyo caso se separará 5 metros a los linderos laterales, o bien adosada respecto a las edificaciones o linderos laterales de otras parcelas vecinas.
- f) Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

3. Grado c:

- a) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones que han de cumplir las parcelas:

Superficie mínima	2.000 m ² .
Longitud mínima de fachada	30 m.
Longitud mínima de fondo	30 m

- b) A efectos de agrupación de parcelas el tamaño máximo de una parcela se corresponderá con el tamaño de la manzana.
- c) Para lo no definido en este grado se estará a lo indicado en el grado b.

Artículo B.2113-3 Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en el plano de calificación 1:2.000 que acompaña este POM

Artículo B.2113-4 Condiciones estéticas

1 – La composición y tratamiento de fachadas será libre en el ámbito de la zona, si bien debe mantenerse una uniformidad relativa en el cerramiento de las parcelas respecto su frente de fachada.

2 – Los espacios libres delante de las edificaciones deberán tratarse con arbolado o vegetación y en todo caso se impedirá el almacenamiento de materiales o instalación de depósitos que se utilicen para el proceso de fabricación o almacenamiento en los retranqueos a la línea de fachada.

Artículo B.2113-5 Régimen de los usos

1 – El uso característico es el industrial (I) admitiéndose industrias en categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a (I1, I2, I3, I4) y en situaciones cuarta, quinta y sexta.

2 – Usos compatibles:

a. Se admite el uso residencial con una edificabilidad máxima de 0'1 m²/ m² de parcela neta. Estas viviendas irán destinadas al personal de vigilancia y portería. Cumplirán las condiciones del Título Tercero de estas Normas.

b. Se autorizan los locales de reunión como anexos a edificios de oficinas en cualquier situación.

- c. Se autoriza el uso de oficinas en situación de edificio exclusivo o anexo a instalación industrial.
- d. Se autorizan los usos dotacionales de ocio, deportivo y otros (previo informe técnico municipal) como instalaciones al aire libre con edificabilidad de 0'5 m²/m² sobre parcela neta y una altura máxima de cornisa de 6'50 m. Las instalaciones de este tipo serán protegidas con barrera vegetal en todo su contorno. El uso de ocio se admite en edificios de oficinas en cualquier situación.
- e. Se permiten todos los usos dotacionales de infraestructura sin limitación alguna.
- f. Se permiten los usos dotacionales de comunicaciones y los dotacionales de zona verde para las que se reservara un mínimo de suelo del 10% sobre la superficie total ordenada, dentro de la unidad de actuación.
- g. Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres peligrosas.

Artículo B.2113-6 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
2. Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación destinada a oficinas y/o viviendas, o por cada 100 m² de superficie útil de instalación industrial, de uso terciario o dotacional.
3. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 14 - Ordenanza 14

Artículo B.2114-1 Ámbito de aplicación, tipologías y uso predominante

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con el código 14 en el plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 14- Industria medio ligera- del Plan General de 1984.
2. La tipología corresponde a edificación industrial.
3. El uso predominante es el Industrial.

Artículo B.2114-2 Condiciones de parcelación, edificación y aprovechamiento

Deberán ser establecidas por el planeamiento de desarrollo.

Artículo B.2114-3 Régimen de los usos

- 1 – El uso característico es el industrial (I) admitiéndose en categorías 1ª, 2ª y 3ª y situaciones tercera, cuarta y quinta.
- 2 – Usos compatibles:
 - a. Se admite el uso residencial con una edificabilidad máxima de 0'25 m²/ m² de parcela neta, permitiéndose no más de 2 viviendas por instalación industrial. Estas viviendas irán destinadas al personal de vigilancia y portería. Cumplirán las condiciones del Título Tercero de estas Normas.
 - b. Se autoriza el uso comercial de venta al por mayor en almacenes especializados. No se limita superficie alguna.
 - c. Se permite el uso de locales de reunión y oficinas) en situación de edificación exclusivo o anexos a instalación industrial.
 - d. No se permite el uso terciario hostelero.
 - e. Se permite el uso dotacional de mercados siempre que se cumplan las condiciones especificadas en la legislación vigente en esta materia.
 - f. Se permite el uso dotacional de bomberos en situación de edificación de uso exclusivo.
 - g. Se permiten los usos dotacionales de equipamiento en sus clases siguientes:

- Ocio en situación de instalación al aire libre, edificio exclusivo o en edificio de oficinas.
- Deportivo en situación de instalación al aire libre y edificio de uso exclusivo. Las reservas de suelo para uso deportivo serán obligatorias dentro de la unidad de actuación, con una representación de un 5% como mínimo de la superficie total ordenada.
- h. Se permite el uso dotacional de infraestructura en todas sus clases y sin límites de superficie.
- i. Se autorizan los usos dotacionales de transporte y comunicacional y las dotaciones de zonas verde para las que se reservara un mínimo de suelo del 10% libre sobre la superficie total ordenada, dentro de la unidad de actuación.

Artículo B.2114-4 Aprovechamiento máximo

- El aprovechamiento máximo es de 1'3 m²/ m² sobre parcela bruta.

Artículo B.2114-5 Dotación de plazas de aparcamiento en los edificios

4. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamiento según lo establecido en el capítulo relativo a disposiciones generales sobre aparcamientos y garajes en los edificios.
5. El número de plazas de aparcamiento que es necesario disponer en edificaciones de uso industrial en el interior de la parcela es de una plaza por cada 250 m² de edificación construida.
6. Para edificios exclusivos de otros usos compatibles, se atenderá a lo dispuesto en el las condiciones particulares de los usos.

Sección 15 - Ordenanza 16

Artículo B.2115-1 *Ámbito de aplicación, tipologías y usos predominantes*

1. El ámbito de aplicación comprende los terrenos señalados con los códigos indicados en la cartela del plano de calificación 1:2.000, coincidiendo con el de la ordenanza 16- Zona dotacional- del Plan General de 1984.
2. La tipología corresponde a edificación aislada o entre medianerías.
3. El uso predominante el señalado para cada una de las áreas en los planos de ordenación.

Artículo B.2115-2 *Condiciones de los usos dotacionales de equipamiento*

1. Usos dotacionales de equipamiento. La edificabilidad, altura y ocupación permitidas sobre parcela neta, según el tipo de uso son:

USO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2/M2	OCUPACIÓN MÁXIMA %	ALTURA DE CORONACIÓN MÁXIMA MTS.
Educativo	1	25	18
Cultural	5	80	18
Asistencial- Sanitario	5	80	18
Deportivo cerrado.	1	80	10
Deportivo abierto.	0'5	25	
Administrativo Institucional	5	100	18

2. Usos dotacionales de equipamiento de infraestructuras de servicios urbanos:
La edificabilidad, altura y ocupación permitidas sobre parcela neta según el tipo de uso son:

USO	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	ALTURA DE CORONACIÓN
-----	----------------	-----------	----------------------

	MÁXIMA M2/M2	MÁXIMA %	MÁXIMA MTS.
Mercados	5	80	18
Mataderos	3	50	12
Cementerios	0'5	10	8
Bomberos	3	50	12
Otros	5	80	18

Artículo B.2115-3 Condiciones de los usos dotacionales de comunicaciones, de zonas verdes y equipamientos de infraestructuras de servicios urbanos.

1. Las condiciones para estos usos se señalan en las condiciones generales de los usos.
2. Las zonas verdes, parques suburbanos y áreas ajardinadas dispondrán de una edificabilidad admisible de 0'05 m²/ m² destinada a albergar los servicios urbanos de infraestructura. En este caso será por acuerdo de la Corporación Municipal, previo informe técnico, el otorgar licencia en estas zonas, dependiendo del tipo de instalación.
3. Los usos de equipamientos de infraestructuras de servicios urbanos podrán instalarse en zonas verdes, sin considerar edificabilidad alguna, a excepción de las edificaciones de oficinas y las destinadas a almacenaje que estén vinculadas a la instalación, en cuyo caso no podrán rebasar la edificabilidad de 0'05 m²/ m² de superficie de la zona verde donde se ubiquen. Todo ello sin perjuicio de las disposiciones legales vigentes que regulen el uso de que se trate. En todo caso se requerirá informe técnico municipal y justificación de la instalación para que sea concedida licencia por la Corporación Municipal.

CAPÍTULO 2 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo B.221-1 Condiciones de regulación de la ordenación detallada

El planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado establecerá la ordenación detallada. El Ayuntamiento establecerá de manera motivada durante la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente la aplicación de alguna de las ordenanzas definidas para el suelo urbano consolidado o la aplicación de condiciones diferentes en los diferentes ámbitos, manteniendo en todo caso las condiciones de uso e intensidad establecidas en el POM.

TÍTULO 3 SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1 - CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Artículo B.311-1 Categorías de suelo rústico

1. Se establecen las siguientes categorías de suelo rústico
 - a. Suelo Rústico de Reserva:
 - b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección:
 - i. Protección ambiental:
 1. Vía pecuarias
 2. Riberas y dominio público hidráulico
 - ii. Protección estructural:
 1. Agrícola
 2. Actividades extractivas
 - iii. Protección paisajística
 - iv. Protección natural:
 1. Natural
 2. Montes de Utilidad Pública
 - v. Protección de infraestructuras
 - vi. Condicionante superpuesto a la ordenación: riesgos.
2. La regulación de estas categorías se corresponde con la superposición de sus condiciones específicas y de las condiciones generales para el suelo rústico.

CAPÍTULO 2 - REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo B.321-1 Protección ambiental

El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección ambiental es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del Reglamento de Suelo Rústico de la TRLOTAU.

Artículo B.321-2 Protección estructural

El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección estructural es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al del suelo rústico no urbanizable de protección estructural definido en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico de la TRLOTAU

Dentro del suelo de estructural, agrícola y de actividades extractivas se permite la localización de instalaciones para la producción de energía eléctrica fotovoltaica.

Artículo B.321-3 Protección paisajística

El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección paisajística es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico de la TRLOTAU

Artículo B.321-4 Protección natural

El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección natural es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico de la TRLOTAU

Artículo B.321-5 Protección de infraestructuras

El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras es asimilable, en todo lo no regulado en esta normativa, al definido con igual denominación en el artículo 4 del reglamento de suelo rústico de la TRLOTAU

Artículo B.321-6 Condicionante superpuesto a la ordenación: Riesgos

El régimen del suelo rústico no urbanizable de protección contra riesgos está motivado por la necesidad de evitar la amenaza de riesgos para la población en

las zonas cercanas al complejo petroquímico de Repsol, o la posible subsidencia al sur del casco urbano. Por ello, en dichas zonas no se permitirán usos que impliquen la implantación de usos de vivienda ni de usos constructivos, salvo aquellos vinculados a usos infraestructurales, de almacenamiento o de apoyo a usos deportivos, o instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica.

Artículo B.321-7 Regulación del suelo rústico

La regulación de usos y actividades en suelo rústico se rige según el cuadro incluido en este artículo, de acuerdo con los códigos indicados a continuación.

1- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario

A- Almacenes vinculados a actividad agrícola (acopio y depósito de materias primas, aperos de uso agrícola)

B- Granjas e instalaciones de estabulación y cría de ganado

C- Otras construcciones para usos agroganaderos

D- Instalaciones relacionadas con explotación forestal y silvícola

E- Instalaciones relacionadas con caza y explotación cinegética

2- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar

A- Vivienda unifamiliar aislada

3- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública

A- Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades

B- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico en todas sus modalidades

C- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades

D- Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades

E- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos

F- Elementos declarados de esta naturaleza por legislación específica

G- Otros equipamientos como destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares

4- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales y productivos de titularidad privada.

A- Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos

B- Actividades industriales y productivas clasificadas que por exigencia normativa deban alejarse de núcleos de población y polígonos industriales

C- Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria, y estacionamiento de vehículos al aire libre sin construcciones permanentes.

D- Talleres de vehículos

E- Instalaciones de producción de energía eléctrica solar.

5- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada

A- Establecimientos comerciales

B- Tiendas de artesanía y productos de la comarca

C- Establecimientos hoteleros y hosteleros.

D- Establecimientos de turismo rural.

E- Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares

F- Usos recreativos. Centros deportivos, recreativos y de ocio

6-Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada

A- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico en todas sus modalidades

B- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades

C- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos

D- Elementos del sistema de transportes en todas sus modalidades

E- Elementos de la red de telecomunicaciones en todas sus modalidades

F- Servicios a las carreteras

G- Estaciones aisladas de suministro de carburantes

H- Otros equipamientos como destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares

Superficie mínima de parcela	Posibilidad de obras en fincas de menor superficie y con mayor ocupación	Ocupación máxima de edificación	de
<p>1- Obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario</p> <p>A, B, C: 1,5 Ha. D, E: 2,0 Ha.</p>	<p>a) Informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente con justificación expresa de condiciones específicas b) Aprobación expresa de condiciones específicas por órgano competentes para calificación o licencia urbanística</p>	<p>10% de superficie total de la finca</p>	
<p>2- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a uso residencial unifamiliar</p> <p>Caso general: 3,0 Ha. Vinc. explotación: 1,5 Ha.</p>	<p>Los parámetros serán siempre aplicables a viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que permita modificar parámetros de explotaciones.</p>	<p>2% de superficie total de la finca</p>	
<p>3- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad pública</p>	<p>Necesaria para los requisitos funcionales</p>		
<p>4- Obras, construcciones e instalaciones y productivas adscritas a usos industriales de titularidad privada</p>	<p>A: según requerimientos funcionales legales y organo competente B, C: 3,0 Ha. D: 1,5 Ha. E: 10 Ha.</p>	<p>10% de la superficie total de la finca en B, C, D 100% de la superficie total de la parcela en E</p>	
<p>5- Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios de titularidad privada</p>	<p>A: 2,0 Ha. B: 1,0 Ha. C- s.cons <750 m2: 1,0 Ha. C- s.cons >750 m2: 3,0 Ha. D: 1,0 Ha. E: 1,5 Ha. F: 1,5 Ha.</p>	<p>A: 2% B: 5% C- s.cons <750 m2- 7,5% C- s.cons >750 m2- 5% D : 10% E : 2% F : 5%</p>	
<p>6-Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos dotacionales de titularidad privada</p>	<p>Según requisitos funcionales en casos A, B, C, D, E, F y G. Retranqueo de 12 metros respecto transformadores hasta 132 Kv. Transformadores de más de 132 Kv: 1,5 Ha. H: 1,5 Ha.</p>		<p>H : 10%</p>

TÍTULO 4 SUELO URBANIZABLE

Artículo B.411-1 Condiciones de regulación de la ordenación detallada

El planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable establecerá la ordenación detallada. El Ayuntamiento establecerá de manera motivada durante la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente la aplicación de alguna de las ordenanzas definidas para el suelo urbano consolidado o la aplicación de condiciones diferentes en los diferentes ámbitos, manteniendo en todo caso las condiciones de uso e intensidad establecidas en el POM.