

ÍNDICE.

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

TÍTULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN

TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

TÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO

TÍTULO V. ORDENES ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA

ANEXO I.

TITULO I.- NORMAS GENERALES

Artº.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.1.1.- Ámbito espacial.

Estas Normas subsidiarias regirán en todo el territorio del Término Municipal de TORRIJOS.

1.1.2.- Ámbito Temporal.

Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, y permanecerán vigentes hasta su revisión o sustitución, en su caso, por un Plan General.

Será procedente la revisión de estas Normas, además, en las circunstancias excepcionales que puedan producirse en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la población asentada en el núcleo de Torrijos dentro del perímetro calificado como suelo urbano y de las zonas del suelo urbanizable lindantes al núcleo de Torrijos alcance o supere la cifra de 14.000 habitantes. Esta revisión automática, tiene específicamente el objetivo de dotar en la proporción de 5 m²/habitante el exceso de población, que sobre la cifra anterior, pudiera alcanzarse.
- b) Cuando la superficie de los Planes Parciales Residenciales que se aprueban en desarrollo del suelo urbanizable, se edifique en las dos terceras partes de la totalidad del suelo urbanizable.
- c) Cuando en el supuesto anterior se edifique el 50% del suelo urbanizable industrial, también incluido en el núcleo de Torrijos.

Artº 1.2.- CONTENIDO

El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Torrijos está integrado por los siguientes documentos:

- **Memoria Descriptiva**
- **Planos de Información**
- **Normas Urbanísticas**
- **Fichas de Gestión Urbanística**
- **Planos de Proyecto**
- **Anexo 1: Cuadro Resumen de Características**

1.2.1.- Vinculación de documentos

La memoria tiene mero carácter descriptivo sin que resulte vinculante para el nuevo planeamiento. El cuadro resumen del desarrollo previsible del Anexo solo tiene carácter descriptivo de la ordenación pretendida en los documentos II y III.

El documento de Normas Urbanísticas prevalecerá sobre cualquier otro documento de las Normas, incluido los planos, siendo vinculantes las determinaciones de las Fichas de Gestión para cada Unidad de Ejecución respecto a cualquier otra determinación u ordenanza, sin perjuicio de las condiciones reguladas en los Capítulos II, III, IV, por ser de carácter general, prevalecerán sobre las Ordenanzas.

LAS CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE LAS FICHAS PREVALECERÁN SOBRE LAS GENERALES Y PARTICULARES DE CADA ORDENANZA.

Las superficies de suelo de cada unidad reflejadas en la Ficha, tienen carácter orientativo y no vinculante. Las condiciones de aprovechamiento, ordenación y cesiones obligatorias se entenderán únicamente aplicables o computables sobre las superficies de fincas privadas aportadas a la Unidad de Ejecución.

El presente Texto Refundido acoge en su totalidad la Memoria Descriptiva de las Normas de 1.981, excepto el Cuadro General de Dimensiones y Características del Desarrollo Previsible que será sustituido por el que se aporta como Anexo 1 en este Texto.

Asimismo, recoge sin modificaciones los planos de Información y los planos 1, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 9.1, 9.2 de Ordenación de Dichas Normas, sustituyendo los planos de Ordenación 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 por el plano nº 2 de la Modificación de 1.987. Los cambios introducidos en este plano de Modificación de la Clasificación y Gestión del Suelo, alteran y modifican a su vez al resto de los planos de Ordenación de las Normas vigentes, que se entenderán ajustados a las nuevas determinaciones de ESTE TEXTO REFUNDIDO.

Las Normas Urbanísticas resultan de la introducción en el texto de 1.981 de las modificaciones aprobadas en 1.987 y 1.991.

Las fichas de Gestión se aportan como documento de detalle para cada Unidad prevista en la Norma.

1.2.2.- Interpretaciones

LA INTERPRETACIÓN DE ESTE DOCUMENTO SERÁ COMPETENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE TORRIJOS, SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES FISCALIZADORAS PROPIAS DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO.

SI, NO OBSTANTE, LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS CONTENIDOS EN EL APARTADO ANTERIOR, SUBSISTIERA IMPRECISIÓN EN LAS DETERMINACIONES O CONTRADICCIÓN ENTRE ELLAS, PREVALECERÁ LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA MAS FAVORABLE AL MEJOR EQUILIBRIO ENTRE APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO Y EQUIPAMIENTOS URBANOS, AL INCREMENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES, A LA MEJOR CONSERVACIÓN DE PATRIMONIO, AL MENOR DETERIORE DEL AMBIENTE NATURAL, DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN URBANA,

A LA MENOR TRASFORMACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES TRADICIONALES EXISTENTE, Y AL INTERÉS MAS GENERAL DE LA COLECTIVIDAD.

Artº 1.3.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El desarrollo y la ejecución se efectúa tal y como se regula en los artículos 4.2.1. y 4.3.1. de las Normas Urbanísticas.

Los planes y proyectos, así como la edificación que se realice al amparo de los mismos o de estas Normas Subsidiarias, se ajustarán en todo caso a las condiciones que para ellos se establecen por estas Normas Subsidiarias, ya sean de carácter general o particular.

Artº 1.4.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

El territorio que constituye el ámbito espacial de aplicación de estas Normas Subsidiarias se ha clasificado según las siguientes tipologías:

SUELO URBANO: Está constituido por los terrenos delimitados como tales en el plano nº 2 de estas Normas Subsidiarias a tenor del Artº 78 10 del T.R. de la vigente Ley del Suelo.

SUELO URBANIZABLE: Está constituido por los terrenos delimitados como tales en el plano nº 2 de estas Normas, a tenor del Artº 79 11 del T.R. de la vigente Ley del Suelo. Dentro de este tipo de suelo se han distinguido diferentes zonas, con distinto tratamiento, según las Normas Particulares aplicables a cada una de ellas.

SUELO NO URBANIZABLE: Está constituido por todos los terrenos del Término Municipal no incluidos en las delimitaciones anteriores, a tenor del Artº 80 12 del T.R. de la vigente Ley del Suelo, y reflejados en el plano nº1 de la documentación gráfica de estas Normas.

Artº 1.5.- DEFINICIONES

PARCELAS: Lote de terreno apto, o no, para la edificación.

SOLAR: Superficie de suelo apto para la edificación, de acuerdo al Artº 82 14 del T.R. de la Ley del Suelo.

ALINEACIONES: Líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores: Vías, calles o plazas.

ALINEACIONES INTERIORES: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

FINCA FUERA DE ALINEACIÓN: Aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

RETRANQUEO: Ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, o entre ésta y los otros linderos de la parcela.

RASANTES OFICIALES: Perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas, definidas en los documentos oficiales vigentes.

RASANTES ACTUALES: Perfiles longitudinales de las vías existentes.

PARCELA EDIFICABLE: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

ALTURA LIBRE DE PISOS: Distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Distancia vertical del nivel de la rasante oficial o del terreno, en su caso, hasta la cara inferior del último forjado. En suelo urbano se medirá en la forma en que se deje determinada. En el resto, la edificación quedará comprendida dentro del plano paralelo al terreno, a la altura determinada.

SUPERFICIE OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda construcción sobre rasante, incluso cuerpos volados cerrados.

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE: Relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

PORTAL: Local que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

SÓTANO: Planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

SEMISÓTANO: Planta que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Y que no sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura sobre las rasantes se medirá a la cara inferior del forjado.

VUELOS Y MIRADORES: Elementos o cuerpos salientes respecto de la vertical de la alineación oficial de fachada.

EDIFICIOS EXENTOS O AISLADOS: Aquellos que están separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

USOS PERMITIDOS: Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan.

USOS PROHIBIDOS: Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se realizan en las presentes Ordenanzas y en los Planes Parciales correspondientes.

EDIFICIOS EXCLUSIVOS: aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

PATIO DE MANZANA: Es el espacio libre limitado por las alineaciones oficiales interiores.

PATIO DE PARCELA: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

TITULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN

ARTº 2.1.- NORMAS COMUNES

Los Planes y Proyectos de Iniciativa Particular se ajustarán a lo dispuesto en el T. I Cap. II S. 6ª Título II, Capítulo III, Sección 2ª del T.R. de la vigente Ley del Suelo. Por lo que hace referencia a los compromisos y garantías que establece el Artº 53 105, apartado 2, letras d, e y f, será necesario que se garantice plenamente las condiciones siguientes:

- a) Conexión con la red general de tráfico rodado y ejecución a su costa de las necesarias obras o ampliaciones de la misma.
- b) Capacidad para dotar a la zona de los servicios necesarios con independencia de las redes municipales, salvo acuerdo en contrario. Garantía de que los servicios así establecidos quedarán afectos en su totalidad a la zona desarrollada por el plan como servicios comunes de la misma.

En particular, y por lo que se refiere al abastecimiento de agua, el caudal necesario (determinado según se especifica en el apartado 2.5.5), bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio, deberá estar garantizado con certificación del Organismo Oficial competente, previo aforo de cantidad del caudal que se precise utilizar para el abastecimiento.

- c) El mantenimiento de dichas redes y servicios en ningún caso será oneroso para el municipio, salvo acuerdo en contrario.

Todo ello, conforme a las determinaciones concretas que se realizan en los correspondientes apartados de esta Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento determinará con carácter previo a la presentación para su tramitación de Planes o Proyectos de iniciativa particular, las obras de conexiones exteriores de urbanización que son necesarias realizar para poder desarrollar el polígono o sector, así como las características de las mismas, período de ejecución e imputación de su coste, salvo que estuviese aprobado el Pliego General de Condiciones de Urbanización, pudiendo ampliar o rectificar aquellas que se señalan en la ficha de gestión.

En desarrollo de las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización que regulará las características de diseño, calidad de los materiales, modo de ejecución, etc, de las obras de urbanización a fin de lograr un tratamiento homogéneo en el núcleo urbano, pudiendo ampliarse este Pliego con la regulación definitiva de las conexiones de obligada ejecución, al desarrollo de cada polígono o sector.

En relación al abastecimiento de agua, no será preciso garantizarlo con certificado de Organismo Oficial, cuando se tome de la red municipal previa autorización del Ayuntamiento, si bien este suministro de agua solo se extenderá a los usos domésticos y nunca al riego de

jardines y piscinas, salvo que se regule lo contrario con la modificación de la actual Ordenanza de Aguas.

Las cesiones obligatorias de suelo impuestas en las fichas de gestión a cada una de las unidades de ejecución se formalizarán mediante el procedimiento de los documentos de gestión que señalan dichas fichas, siendo optativa cualquiera de las soluciones planteadas, cuando se indiquen más de una forma.

Las exigencias de planeamiento establecidas en la ficha se podrán simultanear en su tramitación cuando así se contemple por la Legislación Urbanística.

Los plazos de presentación de los documentos exigidos computarán a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Aprobación Definitiva de la Modificación puntual de 1.991 (30 Septiembre 1.992).

El desarrollo de los polígonos y sectores se efectuará en todos los casos mediante el sistema que señala la ficha de gestión y que es preferentemente la compensación, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda actuar a través del Sistema de Cooperación en los casos de desarrollo e interés municipal, cuando se demuestre la falta de interés de la iniciativa privada o el incumplimiento de los plazos estipulados, o bien por petición de los propietarios del suelo.

Las condiciones específicas de urbanización señaladas como conexiones exteriores obligadas para desarrollar una Unidad de Ejecución, serán vinculantes cuando se determinen específicamente tramos y formas de ejecución, sin perjuicio del carácter meramente indicativo cuando se enumeren sin estas especificaciones, y del posible complemento que el Ayuntamiento pueda y deba señalar para cada uno de los polígonos y sectores, bien sea antes de la presentación de los documentos exigibles de planeamiento para desarrollar cada Unidad, o bien mediante la aprobación del Pliego General de Condiciones de Urbanización, en cualquier caso, las condiciones específicas de conexiones exteriores reguladas en la ficha podrán ser alteradas por el Ayuntamiento cuando se redacte el Pliego General de Condiciones de Urbanización para el conjunto del Municipio.

La conservación de las obras de urbanización correrá por cuenta de quien señale la ficha de gestión. Cuando la conservación de la urbanización sea imputable a los particulares, la realización y constitución de la Entidad Urbanística será obligación del Promotor, sin perjuicio de la incorporación de los futuros adquirentes, iniciándose la obligación de conservación de éstos últimos a partir del momento que se reciban definitivamente las obras por el Ayuntamiento, conservación que será independiente de las obligaciones de pago o las prestaciones de servicios urbanos, bien sea por el propio Ayuntamiento, Compañía Suministradora o el Promotor en su caso.

Cualquier actuación requerirá la presentación por el promotor de las Escrituras de Propiedad con Certificación Registral que acredite y justifique su titularidad, superficie, linderos, etc, incluyéndolos en los documentos de planeamiento exigibles para el desarrollo de la Unidad.

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase, podrá regularse de forma detallada mediante una Ordenanza especial sobre tramitación de licencia dictada en desarrollo de estas Normas en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica, que deberá incluir y concretar los diferentes conceptos de obras, la documentación exigida, y cuantas aclaraciones se entiendan precisas para la correcta interpretación de la normativa y de los conceptos urbanísticos.

Cuando se exijan cesiones obligatorias no se podrá actuar directamente en tanto no se formalicen con los documentos que se exigen en la ficha de gestión, siendo de aplicación en cualquier caso lo señalado en los artículos 41 y 42 del reglamento de Gestión Urbanística.

Las condiciones específicas de urbanización señaladas en la ficha de gestión, corresponden a aquellas obras de necesaria ejecución para lograr la autonomía de la Unidad de Ejecución, por tratarse de conexiones exteriores, y que se imponen como condición para su realización previa o simultánea con la obra y urbanización interior de la Unidad de Ejecución.

Las obligaciones de costear la urbanización interior de cada Unidad de Ejecución conlleva la realización de las infraestructuras con un dimensionamiento suficiente para efectuar las conexiones futuras de las unidades colindantes, salvo que estos tramos sean contemplados en las Normas como Sistemas Generales independientes o como conexiones de ejecución conjunta entre varias unidades.

Asimismo, la definición de las obras de urbanización cuando se exijan a través de cualquiera de los tipos de proyectos señalados en la ficha, exigirá la inclusión de aquellas obras de conexión exterior necesarias, salvo que ya estuviesen definidas contemplando el dimensionamiento apuntado anteriormente de las infraestructuras interiores que vayan a ser utilizadas posteriormente para dar servicio a otras unidades.

La ejecución de las conexiones exteriores, cuando no estuviesen establecidas en las Normas, se realizarán por el Promotor con convenio específico con el Ayuntamiento, y en el caso de que fuesen imputables a otras unidades que estuviesen sin desarrollar o sin intención de actuar simultáneamente, requeriría también convenio específico al ser imprescindible su ejecución para la puesta en marcha de la Unidad donde se exijan, salvo que el Ayuntamiento hubiese promovido directamente con anterioridad su ejecución.

Cuando la conservación de los particulares se establezca con carácter temporal, esta durará hasta que se encuentre edificado el 60% del polígono o sector.

Los plazos que se señalan para la constitución de la Entidad Urbanística computarán a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de detalle exigido.

Cuando no se establezca plazo por ser una actuación directa deberá estar constituida antes de la total terminación de las obras.

Como complemento a las solicitudes de Licencias de Edificación que se efectúen en todos los suelos clasificados por las Normas será preceptiva la previa solicitud de alineación y

definición "in situ" de tira de cuerdas, y a lo largo de la construcción de la autorización municipal, previa comprobación de alturas de terminación de zócalo y cornisa. Una vez finalizada la edificación es preceptiva la concesión de "Licencia de Primera Ocupación".

Los equipamientos específicos actuales, que alberguen edificios declarados Monumentos Histórico-Artísticos, en caso de ruina o accidente y que pudieran quedar desafectados de la Calificación de Monumento Histórico-Artístico, pasarán a constituir zonas verdes.

Los edificios singulares que actualmente soportan dotaciones de servicios o administrativas de titularidad y uso público, en caso de ampliación podrán ocupar hasta el 100% del solar donde se ubican, independientemente de la normativa particular a la que están sujetos.

ARTº 2.2.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

2.2.1.- Formación, tramitación y Desarrollo.

La formación, tramitación y desarrollo de los Planes Especiales se realizará conforme a lo previsto en el Título II del Capítulo 1ª (Capítulo II del Título 1º) Título III del Capítulo 3º del T.R. de la vigente Ley del Suelo.

Los Planes irán suscritos por técnicos competentes y con visado Colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales de 21-XII-1.968 y 19-X-1.970 y Disposiciones concordantes.

El desarrollo de las determinaciones contenidas en los Planes Especiales se realizará directamente a partir de la aprobación de éstos, mediante proyectos de obras municipales y/o proyectos de edificación.

En los Planes Especiales de Reforma Interior, serán exigibles las garantías que se establecen en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento para la redacción de los Planes Parciales.

2.2.2.- Contenido, Determinaciones y Documentación.

Los Planes Especiales en su contenido, determinaciones y documentación, se ajustarán a lo preceptuado en los Artº 17 a 25 84 a 90 del T.R. de la Vigente Ley del Suelo, Capítulo 9ª del Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones concordantes.

Los Planes Especiales que se recogen en la presente Norma, se refieren a los Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento que se indica en el plano nº 2.

Contendrán las particularidades a que se refiere la Sección 4ª del Capítulo 9º del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales conforme se especifica en el Artº 84.1, y contendrán las determinaciones y documentos de los Planes

Parciales que sean adecuadas a los fines que se persigan y, como mínimo, lo previsto en el Artº 45 del Reglamento. Se exceptúa el caso en que alguno de ellos fuere necesario, por no guardar relación con la reforma tal y como se especifica en el Artº 85.1 del mismo. Se prestará especial interés al apartado c) del Art 45.1 del Reglamento en aquellos supuestos en los que no prevean las Normas la cesión de zonas verdes, parques y jardines públicos.

ARTº 2.3.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

2.3.1.- Tramitación y Desarrollo.

La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en el Capítulo II del Título 1º Capítulo III del Título 3º del T.R. de la vigente Ley del Suelo.

Los planes irán suscritos por técnicos competentes y con visado Colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales de 21-XII-1.968 y 19-X-1.970 y disposiciones concordantes.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias se referirá al Artº 43.4 del Reglamento de Planeamiento, o a terrenos incluidos en áreas calificadas como urbanizables de acuerdo con el Artº 71.4 78 del T.R. de la Ley del Suelo y según se define en el plano nº 2 de estas Normas.

La unidad mínima de planeamiento parcial será el sector.

Los límites de los sectores y su superficie, está delimitada por estas Normas, y se recoge en los planos nº 1 y 2 de la documentación gráfica, así como en la Memoria Justificativa.

En los Planes Parciales será obligatoria la aportación de plano con levantamiento taquimétrico donde figuren replanteados todos los límites de los terrenos, reseñando los linderos exteriores y las anchuras de caminos o vías de dominio público colindantes, con especificación expresa de la superficie real.

2.3.2.- Definición de Polígonos o Unidades de Actuación.

El Plan Parcial definirá los polígonos sobre los que se desarrollarán mediante proyectos de urbanización y fijará el sistema o sistemas de actuación, conforme al Artº 56 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

2.3.3.- Garantías para el exacto cumplimiento de los Compromisos.

Se estará a lo dispuesto en el Artº 46 del Reglamento de Planeamiento, en relación con los Planes Parciales que se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular, sin perjuicio del apartado 2.3.5 de estas Normas.

2.3.4.- Contenido.

El contenido de los Planes se ajustará a lo dispuesto en el Artº 13 83 del T.R. de la Ley del Suelo y en el Capítulo 5º del Reglamento de Planeamiento.

2.3.5.- Determinaciones.

Los Planes Parciales que se desarrollan en suelo urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias, contendrán las determinaciones explícitas en el Artº 13 83 del T.R. de la Ley del Suelo, y en los artículos 45 al 56, inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

2.3.6.- Documentación.

Las determinaciones especificadas en el Artº anterior, se desarrollarán en los documentos que establecen los Artº 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

ARTº 2.4.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

2.4.1.- Redacción, tramitación y desarrollo.

La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en el Capítulo II, Artº 40.2 y 41 Título III Capítulo 1º Artículo 91 y Capítulo III Artículo 117 del T.R. de la Ley del Suelo.

Los Estudios de Detalle irán suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado Colegial.

2.4.2.- Contenido, Determinaciones y Documentación.

Se estará a lo dispuesto en el Artº 14 91 del T.R. de la Ley del Suelo y en los Artº 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

ARTº 2.5.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

2.5.1.- Redacción, Tramitación y Desarrollo.

La redacción y tramitación de los proyectos de urbanización, se ejecutará a lo previsto en el Capítulo II, Título 1º Capítulo III del Título 3º del T.R. de la vigente Ley del Suelo, y Capítulo VII del Reglamento.

Los proyectos irán suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado Colegial.

2.5.2.- Contenido, Determinaciones y Documentación.

Para lo estipulado en este apartado se estará a lo dispuesto en los Artº 67 al 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.5.3.- Costes de Urbanización.

El costeamiento de las obras de urbanización se encuentra fijado por los Artº 58 al 66 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Con relación a los sistemas de actuación o polígonos cuya actuación no sea presumiblemente rentable, se podrá actuar conforme al Artº 121 153 del T.R. de la Ley del Suelo y el Artº 64 del Reglamento de Gestión.

2.5.4.- Condiciones y Garantía.

En los Pliegos de condiciones Económico-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras; fijándose, también, que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Para autorizar en el suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se actuará conforme a lo que se establece en el Artº 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación y en el Artº 41 para los que sí lo estén.

En los casos de iniciativa particular, se estará a lo dispuesto en el Artº 2.1 de estas Normas Urbanísticas.

Las garantías para el exacto cumplimiento de las obligaciones de urbanización serán independientes de las establecidas en la aprobación de PERIS y Planes Parciales, las cuales pasarán a tener el carácter de complementarias.

2.5.5.- Previsiones mínimas.

Las previsiones mínimas en el desarrollo de los proyectos de urbanizaciones, serán las siguientes:

2.5.5.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El cálculo se realizará en base a los dos siguientes apartados:

* Agua para riego, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación y con un mínimo de 100 litros/habitante/día.

* Agua para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

En cualquier caso, la dotación total por habitante y día no será inferior a 300 litros.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5 ó el consumo total de un día punta, si éste fuera superior.

El abastecimiento de agua deberá contar inexcusablemente con sistemas de depuración automático, con algún compuesto a base de cloro.

El agua para riego de jardines, piscinas y otros usos deberá ser de origen propio y no municipal.

2.5.5.2.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitaria o separativa, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. El vertido de residuales requerirá su previa depuración, sí las características de las aguas a tratar y del cauce al que se vierta lo hicieran aconsejable. La depuración contará como mínimo con rejillas, arenoso, cámara de grasas, tanque de sedimentación y tanque de aireación. En cualquier caso, deberá quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la depuradora.

Para la realización del vertido de alguna vaguada, arroyo, etc, será preciso justificar su capacidad para la recepción del efluente y contar con la previa autorización de los organismos competentes.

No se admitirá el vertido en subsuelo.

No se admitirá el uso de fosas sépticas.

Cuando el efluente que proceda de la estación depuradora sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

* Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3 m/seg.

* Cámaras de descarga automáticas en cabecera, con capacidad de 0,50 m³. para el alcantarillado de 0,30 metros de diámetro y de 1 m³., como mínimo, para los restantes.

* Pozos de registro visitables en cambio de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros.

* Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

* Sección mínima de la alcantarilla: 0,20 metros de diámetro.

2.5.5.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT y en el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso, el consumo mínimo estimado será inferior a 3 Kw/vivienda.

La carga total correspondiente se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

* Número de acometidas conectadas:

1 2 3 4 5 6 7

* Coeficiente de simultaneidad:

1 0,95 0,9 0,85 0,8 0,75 0,7

Las redes de distribución de energía eléctrica, tanto en baja como en media o alta tensión, serán siempre subterráneas. Cuando con carácter excepcional hayan de discurrir por terrenos no afectos al uso público, se establecerán las servidumbres de paso necesarias para su instalación y conservación.

2.5.5.4.- ALUMBRADO.

Su finalidad es la creación de un ambiente visual adecuado, que potencie, siempre que sea posible, los valores estéticos de la actuación. Se considerará especialmente la armonía con el entorno de los elementos visibles de la red.

Los mínimos de iluminación se establecerán en función del tráfico previsto, con los siguientes mínimos:

<u>TIPO DE VÍA</u>	<u>ILUMINANCIA</u>
Vías principales	16 lux
Vías secundarias	12 lux
Vías de servicio	4 lux

Vías peatonales 2 lux

2.5.5.5.- RED VIARIA.

Las dimensiones mínimas de los distintos tipos de vías serán las siguientes:

<u>TIPO DE VÍA</u>	<u>ANCHO MÍNIMO</u>
Sendas y aceras peatonales	1,20 m.
Vías secundarias rodadas	6,00 m. (calzada)
Vías principales rodadas	9,00 m. (calzada)
Curvatura mínima convexa	600,00 m.
Curvatura mínima cóncava	300,00 m.

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de la urbanización. En tal sentido, todas las parcelas con linderos a las carreteras, tendrán su vía secundaria de acceso, independientemente de aquellas. En consecuencia, queda prohibido dar acceso a las parcelas directamente desde las carreteras.

El tipo de pavimentación se determinará para los distintos tipos de vías en función de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, cuidándose especialmente la adecuación al entorno.

2.5.5.6.- PLANTACIONES.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función. En todo caso, será obligatorio la plantación de arbolado, de las superficies y el porte adecuados, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones y en los paseos y parques comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2.5.5.7.- RECOGIDA Y ELIMINACIÓN DE BASURAS.

El proyecto contendrá un estudio preciso del parque de limpieza necesario en cuanto a medios mecánicos y dotación de personal, así como de los itinerarios de recogidas domiciliarias y programa de conservación de la limpieza de vías, parques públicos, etc.

El parque de limpieza deberá ajustarse al volumen de recogida previsto, pudiendo considerar en primera aproximación 700 gramos/día de basura por residente y 200 gramos/día por visitante que utilice el parque.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

ARTº 3.1.- TRAMITACIÓN Y CONTROL

3.1.1.- Licencias.

El Ayuntamiento no permitirá obras de construcción sin licencia respectiva.

Será preceptiva la previa licencia municipal en los casos previstos en el Artº 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

3.1.2.- Concesión de licencias.

Para la concesión de la licencia se exigirá la previa presentación de la correspondiente solicitud dirigida al Excmo. Sr. Alcalde y acompañada de la documentación que, para cada caso, se señala en estas Normas o se determine por algún precepto legal o por este Ayuntamiento.

En cualquier caso, los actos sujetos a licencia se ajustarán, para la obtención de la misma, a los previstos en estas Normas Subsidiarias, a lo que se determine en los planes y proyectos que a su amparo se aprueben, a lo establecido en la Ley del Suelo y demás legislación vigente que sea de aplicación.

3.1.3.- Solicitud de Licencias.

Cualquier licencia será solicitada en escrito dirigido al Excmo. Sr. Alcalde, debidamente reintegrado y suscrito por el interesado o su representante legal autorizado.

Las solicitudes de licencias de parcelación o de reparcelación, se acompañará de tres ejemplares del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente y correspondiente visado colegial, los cuales constarán al menos, de una Memoria Descriptiva de los terrenos en la que se expresará el motivo de la operación; las condiciones de edificabilidad de las parcelas y la descripción de los lotes resultantes con expresión de los linderos, dimensiones y demás características. Planos a escala que reflejan los datos de la memoria, tanto respecto de la finca matriz como de las parcelas resultantes.

En las solicitudes de licencia de construcción, reedificación, reparación y mejora de edificios, se expresará la finalidad y destino de las obras que se hayan de efectuar e irán acompañadas de tres ejemplares del correspondiente Proyecto Técnico, completo, debidamente visado por el Colegio Profesional; el cuál deberá presentarse en formato DIN A-4 y contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

* Memoria Descriptiva de las características generales de la obra.

* Plano de situación en relación a las Vías públicas con las que linda e inmuebles contiguos a escala mínima de 1/1.000.

* Plano de Parcela o solar, con la superficie real.

- * Planos generales a escala mínima de 1/100 de plantas, alzados y secciones suficientes para definir el edificio o la obra a ejecutar.
- * Plano de cimentación y estructura, en su caso.
- * Estado de mediciones y presupuesto de la obra.

En los planos de modificación de construcciones existentes, se señalará con tinta roja las obras nuevas, con tinta amarilla las que desaparezcan y con tinta negra las que subsistan, o mediante representación gráfica suficientemente expresiva.

Las solicitudes de licencias para la construcción de vallas, paredes de cerramiento (salvo que sean muros de contención), obras de pintado, remozado o enjalbegado de fachadas, reparación de puertas y ventanas y todas aquellas obras menores que no afecten a la estructura del edificio ni a la de los patios inferiores, podrá acompañarse de simples croquis explicativos de la obra a realizar, en lugar del proyecto definido en el apartado anterior.

3.1.4.- Caducidad de las Licencias.

Las licencias caducarán por desistimiento expreso del solicitante o por no haber dado comienzo a la obra en el plano de un año desde la concesión de la licencia o no terminarse la obra en el plazo previsto al conceder aquella, salvo las prórrogas otorgadas por motivos justificados.

3.1.5.- Suspensión de licencias.

Además de los casos previstos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, Artº 34 al 39, podrá suspenderse por tres meses la concesión de licencias cuando se trate de obras que afecten a edificios declarados de interés histórico-artístico o monumental por el Organismo competente o tenga incoado expediente de declaración. Al objeto de recabar los informes necesarios e incoar, en su caso, el expediente de expropiación forzosa del total del inmueble o parte del mismo.

3.1.6.- Información Urbanística.

El propietario de cualquier terreno podrá solicitar del Ayuntamiento, y será atendido, información suficiente y de acuerdo con lo dispuesto en el Artº 165 del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1978, sobre sí dicho terreno es o no edificable y si, aún siéndolo, se halla sujeto a alguna utilización especial y, en su caso, podrá solicitar se le precisen alineaciones y rasantes y se le concreten el volumen, altura y demás condiciones a que habrá de someterse la edificación.

Para ello, el interesado acompañará a su instancia un plano en que se precise suficientemente la situación del terreno y su extensión total.

3.1.7.- Ejecución de las obras.

El dueño de un edificio de nueva construcción o de un edificio existente en que se realicen obras sujetas a licencia, vendrá obligado a construir a su costa, si no existiere, la acera en todo el frente del edificio afectado por la obra con el ancho que se determine por el Organismo municipal competente o que figurará determinado en la documentación que componen estas Normas; con arreglo a la rasante y con materiales que aseguran la necesaria impermeabilización.

Toda casa en la que se practiquen obras de nueva edificación o que afecten a la fachada de las ya existentes, deberá cerrarse con una barrera de chapa metálica o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale.

En caso de dificultad especial a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.

La autoridad municipal o sus delegados y los técnicos al servicio del Ayuntamiento, podrán penetrar en el recinto donde se ejecutan las obras para comprobar si las mismas se sujetan a los proyectos o croquis aprobados y demás condiciones establecidas.

Caso de que las obras en realización carecieran de la preceptiva licencia o no se sujeten a lo señalado en la misma y demás condiciones generales establecidas, se estará a lo dispuesto en los Artículos 184 y siguientes 248 del T.R. de la Ley del Suelo y Artículos 29 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística o Disposiciones legales que regulen esta materia.

No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar, cuando esto ocurra, la autoridad municipal podrá requerir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere más indispensable y, si no lo hiciere, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo.

Es obligación de los propietarios de los inmuebles edificados limpiar, revocar y conservar, en general, en buen estado sus fachadas y medianerías visibles desde la vía pública. El incumplimiento de esta obligación, tras ser requerido a ello por la Autoridad Municipal, llevará a que el Ayuntamiento acuerde realizar las obras necesarias por cuenta del propietario, al que exigirá el pago por vía de apremio administrativo.

Los materiales de las aceras se definirán de acuerdo con los Servicios Técnicos municipales.

3.1.8.- Terminación de las obras.

El control de terminación de las obras de nueva edificación o de rehabilitación se llevará a cabo mediante la concesión de la licencia de 1ª ocupación.

Esta licencia la extenderá el Ayuntamiento previa solicitud por el propietario o promotor, en la que deberá acompañar el certificado final de terminación de las obras suscrito por la dirección facultativa y las fotografías de todas las fachadas de la edificación, tanto exteriores como interiores

La licencia de 1ª ocupación no la concederá el Ayuntamiento en los casos en que la obra no se ajuste a la licencia de obras concedida, exigiendo en estos casos la obtención previa o simultánea de la licencia de obras a los cambios efectuados siempre y cuando cumplan la normativa urbanística de aplicación.

Para justificar el cumplimiento del artículo 3.3.2 relativo a la vinculación de plazas de garaje a las viviendas, los promotores tendrán la obligación de acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta vinculación para obtener la licencia de 1ª ocupación.

3.1.9.- Infracciones Urbanísticas, Responsabilidades, Competencia y Procedimiento.

Toda actuación que contradiga las presentes Normas o la vigente Ley del Suelo, dará lugar a las determinaciones impuestas en el Título III, Artº 51 al 94, del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

ARTº 3.2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones a que ha de someterse cualquier edificación que se construya al amparo de estas Normas Subsidiarias y de cualesquiera planes y proyectos que se aprueben en su ámbito.

El fondo máximo edificable de las edificaciones alineadas a calle será de 20 metros, exceptuando de esta condición en planta baja a los usos no residenciales, que podrán ocupar la totalidad de la planta.

NOTA ACLARATORIA

B.- Fondo máximo edificable

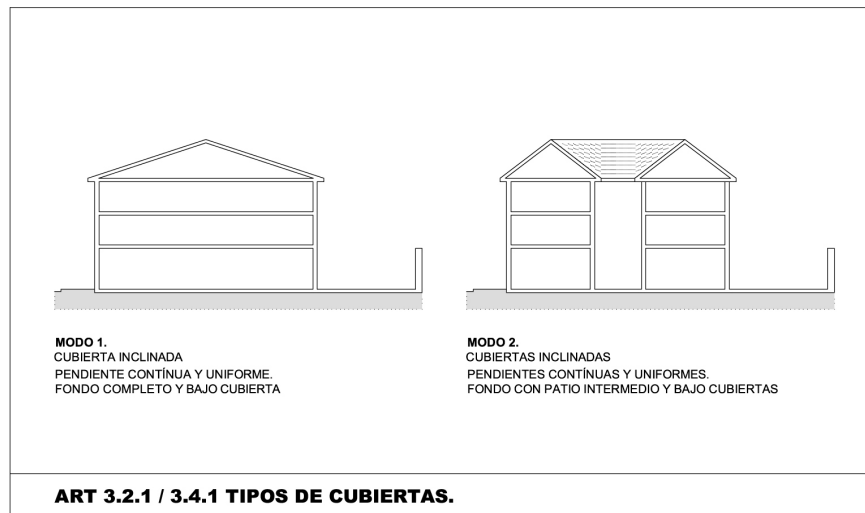
El fondo máximo edificable es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

3.2.1.- Alturas.

Para su medición se fijarán dos tipos de unidades: Número de plantas y distancia vertical. Cuando la Ordenanza señale ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Se permitirá la utilización del bajo cubierta para trasteros, usos comunes o para usos residenciales, siempre que estos últimos estén vinculados a la vivienda de la planta inferior, efectuando mansardas en buhardillas similares a las tradicionales en la edificación antigua.

El ángulo máximo del plano inclinado, continuo y uniforme en su pendiente, de la cubierta será de 45°, inclinación que se medirá desde el punto exterior del forjado de techo del último piso con fachada del edificio proyectado, y no desde la altura máxima permitida en las Ordenanzas, no debiendo sobrepasar la altura máxima de cumbrera 3,5 metros, sobre el nivel del último forjado, excepto para el ocultamiento de los elementos de instalaciones del edificio, cuando se justifique adecuadamente en el proyecto.



Se debe aclarar la condición volumétrica de los bajo-cubiertas, ya que según nuestras NNSS, estos se admiten, pero siempre y cuando no se hayan superado los metros cuadrados construidos establecidos en la propia cédula urbanística vinculados por la edificabilidad permitida en el nuevo Sector o Polígono.

Con carácter general, para las edificaciones en suelo urbano la altura máxima permitida en función del número de plantas será:

- Para edificios de 3 plantas 10 metros
- Para edificios de 4 plantas 13 metros
- Para edificios de 5 plantas 16 metros

Los edificios destinados a uso industrial tendrán una altura máxima de 10 metros, salvo elementos imprescindibles.

La altura máxima se medirá tanto en fachada como en la parte interior del solar para que no se sobrepase en ningún punto del terreno.

Los solares que den a dos calles opuestas se entenderán a los efectos de aplicación de su altura máxima como dos solares independientes afectos a la calle a la que dan frente, no pudiendo trasvasar volumen de frente de calle a otro.

La altura máxima de los edificios a realizar en solares con fachada a plaza públicas se señalan a continuación, no siendo de aplicación en estas plazas las condiciones de altura reguladas por la ordenanza específica de la zona:

- Plaza de los Caídos, 2 ó 3 plantas.
- Plaza del Caño Nuevo, se divide en tres sectores:
 - * Murillo-Matadero, (casco histórico) 3 ó 4 plantas.
 - * Murillo-Cirilo Montero, (p. de casco) 3 ó 4 plantas.
 - * Matadero-Cirilo Montero, (RI y RM), 3 a 5 plantas.
- Plaza del Cardenal Plá y Deniel, 3 a 5 plantas.
- Plaza de la Corrala, 1 a 2 plantas.
- Plaza del Cristo, 3 ó 4 plantas.
 - * Fachada carretera N-403, 3 ó 4 plantas.
- Plaza del Doctor Cifuentes, 2 ó 3 plantas.
- Plaza de España, 3 ó 4 plantas.
- Plaza de Gutierre de Cárdenas, 2 ó 3 plantas.
 - * Fachada a C/. San Juan, 2 ó 3 plantas.
- Plaza de los Molinos, 2 ó 3 plantas.
- Plaza de San Gil, 2 a 4 plantas.
- Plaza de San Isidro, se divide en tres sectores:
 - * Avda. del Pilar-Humilladero, 2 ó 3 plantas.
 - * Fachada Avda. del Pilar, 3 a 5 plantas.
 - * Fachada Humilladero, 2 ó 3 plantas.
- Plaza del Sol, 1 ó 2 plantas.
 - * Fachada calle del Rosal, 1 ó 2 plantas.

3.2.2.- Altura en función del ancho de la calle.

La altura de la edificación, en edificación cerrada, quedará limitada por las siguientes condiciones:

- * En calles de hasta 3 metros 2 plantas
- * En calles de hasta 5 metros 3 plantas
- * En calles de hasta 8 metros 4 plantas
- * En calles de más de 8 metros 5 plantas

Todo ello con independencia de las condiciones de la edificación que se establezcan para cada Ordenanza específica.

Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones, con un máximo de 15 metros

En todo caso, la altura fijada para una calle sólo podrá mantenerse hasta el eje o ejes de la manzana afectada, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las otras calles.

El fondo máximo de las edificaciones incluirá todo tipo de vuelos bien sean como cuerpos abiertos o cuerpos cerrados.

Los vuelos en fachada exterior a calle pública no computarán en la ocupación máxima permitida.

Los cuerpos salientes abiertos o cerrados en aquellas fachadas de la edificación que no den a calle computarán con su proyección vertical en la ocupación máxima de la parcela

La ocupación máxima en solares que den a dos calles opuestas cuando sean de la misma propiedad, se podrá disponer libremente respetando la altura máxima de cada calle y la tipología de la alineación, siempre y cuando se justifique previamente ante el Ayuntamiento esta disposición de las edificaciones y se apruebe con carácter previo a la presentación del Proyecto de Edificación.

3.2.3.- Paramentos al descubierto.

Cualquiera que sean, se tratarán en su aspecto y calidad análogamente a las fachadas.

3.2.4.- Sótanos y semisótanos.

Cuando se autoricen, deberán tener ventilación suficiente, natural o forzada, y una altura mínima libre, si son piezas no habitables, de 2,20 metros; en ellos no se permitirán viviendas.

Cuando la altura del semisótano sobre la rasante señalada sea superior a 1,00 metros, se considerará planta baja, tomándose en consideración su volumen total a efectos de la edificabilidad permitida. En caso contrario, los volúmenes construidos en sótanos o semisótanos no contarán a efectos de la edificabilidad permitida.

3.2.5.- Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplanta en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas. La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie del local al que está vinculada.

La altura mínima libre será de 2,20 metros por encima y por debajo de la entreplanta. En el supuesto de que un local se subdividiera en diferentes locales, en cada uno de ellos se cumplirá lo dispuesto, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas.

3.2.6.- Edificabilidad.¿? ?

Debería articularse un epígrafe con este mismo título definiendo la edificabilidad por altura máxima y ocupación máxima, etc..

Es la medida del volumen de edificación permitido en una determinada área de suelo. Se establecerá en m^3/m^2 .

En la medida del volumen construido se incluirá, también, los cuerpos volados cerrados, las terrazas cerradas por ambos laterales y parte superior y los semisótanos con altura superior a 1,00 metros sobre rasante, según se indica en el apartado 3.2.3 y en el Artº 99 del Reglamento y Planeamiento de la Ley del Suelo.

No se computarán los soportales ni las partes diáfanas de la edificación a la altura de la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores y sin cerramiento; ni los sótanos, ni las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida.

En las parcelas, se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable.

3.2.7.- Patios cerrados.

En cualquier caso, los patios tendrán una superficie mínima tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación y mayor de 3 metros.

Las luces que a ellos se abran, tendrán una distancia recta libre mínima de 3 metros a la pared frontera, medida en la perpendicular al punto medio del hueco.

No se consentirá cubrir patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a piezas habitables.

Todos los patios deberán tener acceso desde zonas comunes.

La medición de la altura del patio se realizará desde el nivel del piso del propio patio hasta la coronación del paramento que lo cierra en cubierta., excluyendo casetas, casetones, o elementos auxiliares de la cubierta.

3.2.8.- Patios abiertos a fachada.

En la edificación abierta se permiten, con una ancho mínimo igual al 1/3 de la altura, y no inferior a 3 metros y con un fondo no superior a vez y media el ancho abierto a fachada.

En edificación cerrada no se permiten.

3.2.9.- Calles peatonales.

En edificación cerrada podrán realizarse calles privadas y de uso peatonal, siempre que se realicen bajo las siguientes condiciones:

- 1) Se llevará a cabo la creación de la calle privada peatonal mediante la realización de un Estudio de Detalle.
- 2) El Estudio de Detalle establece la ordenación de volúmenes de manzanas completas.
- 3) No quedarán en el Estudio de Detalle, y como consecuencia del mismo, patios al descubierto ni testeros con tratamiento diferente al resto de las fachadas, y en cualquier caso, se respetarán los criterios estéticos que se establezcan en las presentes Ordenanzas.
- 4) La superficie utilizada como calle contabilizará, a efectos de aprovechamiento, en el porcentaje previsto, como no aprovechable, en la Ordenanza correspondiente.
- 5) El ancho de la calle peatonal será el correspondiente a la altura de la edificación permitida, en cumplimiento de la Ordenanza específica de la zona, y del apartado 3.2.2 de estas Ordenanzas y en función del mismo.

El ancho mínimo de las calles peatonales será de 6 metros y nunca inferiores a los 2/3 de la altura del edificio a que den frente.

3.2.10.- Ventilación.

Para la ventilación de retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes, se permitirán chimeneas de ventilación; las cuales tendrán las dimensiones mínimas que garanticen la mínima renovación del aire para cada uso determinado.

En el caso de garajes, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será de 1 m². y con un lado mínimo de 0,70 metros.

Estas chimeneas podrán sustituirse por conductos tipo Shunt en retretes, cuartos de baño, cuartos de basuras y despensas.

Las chimeneas de despensas, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo podrán utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

3.2.11.- Condiciones de los Locales.

Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2,50 metros y luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

3.2.12.- Portales.

Desde el hueco de entrada a la escalera o ascensor, en su caso, tendrá un ancho mínimo de 2 metros, quedando prohibido establecer en ellos cualquier tipo de comercio o industria.

3.2.13.- Escaleras.

Las escaleras de uso público o comunes en edificios de viviendas, tendrán un ancho mínimo de 1 metro. Sus tramos serán rectos y no tendrán más de 10 peldaños, siendo la huella mínima de 26 cm. y la tabica máxima de 19 cm.

En edificios hasta cuatro plantas, se admitirán ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 2/3 de la de la caja de escaleras. En este caso, la dimensión del hueco central libre será tal que permita inscribir en él un círculo de 1 metro de diámetro.

Tendrá carácter vinculante el anexo de la Norma Básica de Incendios en lo relativo a ancho de escaleras, cuando a juicio del Ayuntamiento el uso público o semipúblico del edificio así lo requiera.

3.2.14.- Aislamiento.

En todo edificio o instalación de cualquier tipo, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia y las condiciones particulares que se señalaren.

3.2.15.- Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, conforme a su destino y uso.

La instalación estará dotada de contadores individuales de agua por cada vivienda, local de negocio o tomas de comunidad, centralizados en el caso de los usos colectivos, en cuarto anejo a portal, exceptuando esta condición a las edificaciones unifamiliares. Se dotará de equipo de presión cuando fuera preciso.

Toda vivienda o edificio, cualquiera que sea su uso, estará dotado de una llave de corte en el exterior, en su conexión con la red municipal, así como con una válvula de retención para evitar entradas y salidas de agua de la red general. Mientras dure la obra, y mientras no se haya tramitado la Licencia de Primera Ocupación, el Ayuntamiento podrá exigir que se instale en la acometida una válvula reductora de presión o un diafragma que limite el caudal.

3.2.16.- Energía Eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica; la cual deberá cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

3.2.17.- Evacuación.

Todo edificio deberá estar dotado de su correspondiente red de evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales conectada a la red municipal en el punto y con las garantías que señale el Ayuntamiento.

Todo edificio deberá estar dotado de una arqueta sifónica registrable en zona común accesible, preferentemente en el portal antes del enganche con la red municipal que deberá ser preferentemente mediante pozo de registro.

En los casos de imposibilidad de llevar a efecto esta condición se deberá justificar suficientemente dicha imposibilidad.

El promotor de la edificación deberá aportar al Ayuntamiento plano real de situación de bajantes, arquetas y canalizaciones.

3.2.18.- Trituradores de Basuras.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo autorización municipal expresa, en casos especiales justificado, previo informe favorable de técnico competente.

3.2.19.- Aparatos Elevadores.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes en la materia.

3.2.20.- Calefacción, Acondicionamiento de Aire, Agua Caliente, Gas, Teléfono, Antenas de Televisión, Etc.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc., deberán cumplir las condiciones vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos o usuarios, ni ocupar aceras o terrenos públicos.

3.2.21.- Servidumbres Urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

3.2.22.- Placas Solares.

1. En las Zonas de Casco Histórico y Prolongación de Casco, con carácter genérico, no existirían placas solares.

2. En el Resto de las zonas, según el tipo de cubierta, la solución debiera ser la siguiente;

-a) en Cubiertas Inclınadas, se permitirán aquellas soluciones “muy integradas”, situadas en el plano inclinado, sin salirse de él, cogiendo la misma inclinación del tejado y preferiblemente situadas en el faldón trasero.

-b) en Cubiertas Planas, sobre soportes protegidos de la visión mediante peto de altura entre 1,00 metro y 1,50 metros de altura. Estos paneles solares deberán situarse dentro de la envolvente formada por los planos trazados a 45° desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 2,00 metros de altura, medido desde la cara superior del último forjado.

3. Cualquier otra solución para la implantación de paneles solares, distinta de las anteriormente señaladas, no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen del municipio, por lo que el Excelentísimo Ayuntamiento denegará o, en su caso, condicionará cualquier actuación.

En todos los casos, se prohibiría la instalación de paneles sobre casetones de escaleras, ascensores y otros cuartos de instalaciones. Tampoco se permitirán el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones.

ARTº 3.3 CONDICIONES GENERALES DE USO.

A los efectos de estas Normas subsidiarias se establece la siguiente clasificación de usos, cuyas especificaciones serán de aplicación en cualquier tipo de obra de nueva planta, reforma o ampliación.

3.3.1.- Vivienda.

* Definición: Edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

Clasificación:

1ª.- Unifamiliar: Con acceso exclusivo desde la vía pública.

2ª.- Colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3ª.- Apartamento: Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplen el programa mínimo. Podrán admitirse con programa compuesto de dormitorio de 2 camas, ducha, lavabo y retrete, cuando tengan cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

* Clasificación: No se permitirán en semisótano.

* Programa mínimo: Cocina; estar-comedor; 1 dormitorio de 2 camas o de 1 cama; 1 aseo con retrete; 1 lavabo y 1 ducha (salvo lo establecido para apartamentos).

* Dimensiones mínimas:

- Dormitorios: 1 cama 6 m².
2 camas . . . 10 m².

- Estar-Comedor: 10 m².

- Cocina: 5 m².(Si juntos cocina y estar 14 m²)

- Aseo: 2,25 m² (Retrete independiente 1 m²)

- Pasillo: Anchura mínima 0,9 metros, salvo en la entrada, en que una profundidad mínima de 1,20 metros, será cuando menos de 1,20 metros.

* Cocinas: Serán independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios, ni éstos abrirán a ella. Tendrán una salida de humos o gases independientes del hueco de luz y ventilación.

3.3.2.- Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil.

* Definición: Se entiende como tal todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se incluyen los servicios públicos de transporte y locales anexos a ellos, así como los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil.

* Clasificación:

1º) Garaje-Aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.

2º) Garaje en patios de manzana y espacios libres.

3º) Edificio exclusivo de aparcamiento.

4º) Talleres del automóvil.

5º) Servicio público de transporte.

6º) Estaciones de servicio.

* Condiciones aplicables a las categorías 1ª, 2ª y 5ª:

- Accesos: Ancho mínimo de 3, 4 ó 5 metros, según que el ancho de la calle sea mayor de 15 metros, entre 10 y 15 metros o menor de 10 metros.

En los casos en que sea necesaria la instalación de rampas de acceso, su pendiente máxima será del 16% en tramos rectos, y del 12% en tramos curvos (la pendiente se medirá según el eje de la rampa). La anchura mínima será de 3 metros y el radio de curvatura mínimo en el eje será de 6 metros. En todo caso, se de dispondrá de un espacio libre horizontal, a nivel del acceso de 4,5 metros de fondo.

Los accesos a garaje de una vivienda unifamiliar podrán ser de 3 metros de anchura, con independencia del ancho de la calle, y las rampas podrán alcanzar el 25% de pendiente, sin requerir espacio horizontal de espera, debiéndose justificar en cualquier caso en calles estrechas inferiores a los 6 metros que la maniobrabilidad es suficiente para efectuar el acceso.

Se entiende por plaza mínima de aparcamiento un espacio de 2,20 x 4,5 metros, siempre que cuente con espacio libre de acceso suficiente.

La altura libre mínima, en cualquier punto, será de 2,20 metros.

*Construcción: Todos los elementos de la estructura serán resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración o protegidos con material aislante. Igual condición cumplirán los elementos separados del resto de la edificación (muros y forjados).

La ventilación será natural o forzada, suficiente para evitar la acumulación de gases nocivos y nunca se abrirá hueco directo alguno a otras dependencias o patios a donde se abran locales.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios, de 5 Kg. de nieve carbónica o polvo seco, en los garajes-aparcamiento de superficie superior a 50 m²., por cada 500 m². o fracción.

En categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y siempre que se utilice la totalidad de la planta baja al uso de garaje-aparcamiento, podrán utilizarse la superficie correspondiente a los de patios interiores, contabilizándose el volumen ocupado y siempre que se garanticen las condiciones higiénicas necesarias de iluminación y ventilación.

Las plazas de garaje exigidas en las Ordenanzas específicas para el uso residencial, deberán estar vinculadas obligatoriamente a cada una de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de ejecutar las plazas de aparcamiento obligatorias que exigen las Ordenanzas particulares de cada zona o de cada uso urbanístico cuando a juicio de la Corporación y los Servicios Técnicos, no permitan su correcto desenvolvimiento y se den algunas de las circunstancias siguientes:

- Calles menores de 4,5 metros.
- Solares que tengan una fachada inferior a 5 metros.
- Solares que estén ubicados en esquina.
- Solares en los que existan edificios con un fondo que impidan las rampas de acceso.

3.3.3.- Industrial.

* Definición: Establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a la obtención y transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen, así mismo, los almacenes de cualquier tipo y las actividades de artes y oficios.

* Clasificación:

1) Artesanal

Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2) Industrial

Corresponde el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de las operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias.

Así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

3) Almacenes

Comprende a los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y en general sin servicio de venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados.

* Condiciones: Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y, en su caso, por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplirán las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

* Accesos: No podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la red arterial, aquellas industrias que tengan una superficie superior a 150 m²..

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie total superior a 1/8 de la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones que deberá aprobar el Ayuntamiento.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado, así como las de caldera y recipientes a presión, estarán sujetas a las disposiciones vigentes. Toda instalación, así como los motores y las máquinas, deberán mantenerse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán todos los requisitos que sean necesarios a fin de no originar molestias, tanto acústicas como técnicamente.

* Evacuación: Si las aguas residuales de una industria no reunieran, a juicio de los técnicos municipales, las debidas condiciones para un vertido a la red municipal, habrán de ser sometidas a depuración por los procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que se señalan en el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás, disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca una industria por sus características no pueden ser recogidos por los Servicios de Limpieza municipales, deberán ser trasladados directamente al vertedero por el titular de la actividad y a su costa.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos producidos en la actividad industrial se realizará por chimenea que sobrepase en un metro toda edificación en un radio de 15 metros.

Cuando la emisión produzca molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

La evacuación de aire caliente deberá distar de cualquier hueco de fachada las distancias siguientes: Para una emisión inferior a 0,2 m³./seg. dos metros en el plano vertical; para una emisión entre 0,2 y 1 m³./seg., distará 3 metros de cualquier hueco en el plano vertical, y dos metros en el plano horizontal. La emisión superior a 1 m³./seg. deberá recogerse mediante una chimenea de altura superior en un metro a cualquier edificación que se encuentre en un radio de 10 metros.

La evacuación que se realice a la calle, tendrá una altura mínima de dos metros sobre la acera y dispondrá de rejillas a 45° para dirigir el aire hacia arriba en paramentos situados a menos de 4 metros de la acera.

La evacuación de gases tendrá una concentración inferior a 50 partes de monóxido de carbono (CO) por millón.

Las instalaciones contra incendios cumplirán las determinaciones que en cada caso exija el Servicio Municipal correspondiente.

La licencia municipal de apertura será necesaria para la realización de este tipo de actividades y previa a la concesión del permiso de obras. Dicha licencia de apertura se concederá siempre que a juicio de la autoridad municipal y previos los trámites legalmente establecidos, los locales e instalaciones reúnan las condiciones necesarias para garantizar la tranquilidad, seguridad y salubridad de los que desarrollan la actividad y sus vecinos en general o determinando, al conceder la licencia, las medidas que hubieran de adoptarse.

Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos, con el fin de garantizar las condiciones señaladas en el párrafo anterior a inspecciones periódicas que efectuarán los técnicos municipales que se designen a tales efectos.

Los usos industriales exigirán para su autorización la tramitación previa como actividad clasificada con arreglo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

3.3.4.- Hotelero.

* Definición Edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se incluyen en ellos las actividades complementarias propias del destino y categoría de las edificaciones, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, oficinas, etc.

* Clasificación:

1) Con más de 50 habitaciones.

2) Hasta 50 habitaciones.

* Condiciones: Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para los usos de vivienda o de las que se fijan para las actividades complementarias.

La primera categoría no podrá tener acceso directo desde las vías rápidas de la red arterial.

Queda incluido en el uso hotelero las residencias de la tercera edad o residencias geriátricas.

NOTA ACLARATORIA

A.- Plazas de aparcamiento en residencias de ancianos.

Para el uso hostelero que es al que se remiten las residencias de ancianos, debe exigirse una reserva de una plaza de aparcamiento por cada tres dormitorios.

3.3.5.- Comercial.

* Definición: Locales al servicio público, destinados a la compra-venta al por menor o la permuta de mercancías.

* Clasificación:

- 1) Mercado de Abastos, siempre en edificio exclusivo.
- 2) Comercio en edificio exclusivo.
- 3) Comercio en planta baja y primera, con tolerancia de almacén en semisótanos, en edificio de otros usos.
- 4) Pasajes comerciales.

* Condiciones: La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m². y no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales comerciales con superficie superior a 50 m², dispondrán como mínimo de 1 retrete y 1 lavabo. A partir de 100 m², se duplicarán dichos servicios independizándose para señoras y caballeros.

A partir de 200 m², por cada 200 m² o fracción que exceda, se aumentarán dichos servicios en 1 lavabo y 1 retrete. En galerías comerciales, mercados, etc, se podrán agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función de la suma de las superficies de los locales a que sirve. Las **escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.**

La luz y ventilación de los locales será natural, con hueco de superficie total no inferior a 1/8 de la existente en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial, previa presentación del correspondiente proyecto, siempre que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento y su realización y funcionamiento estará sujeto a inspección municipal.

Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan al fuego tipo de tres horas de duración. Los locales con más de 50 m². de superficie dispondrán de 1 extintor de 5 Kg. de nieve carbónica o polvo seco, por cada 100 m².

La altura de los locales comerciales será la que se especifique en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que será de 2,70 y 3,00 metros, respectivamente.

En la 1ª categoría, el edificio será siempre exclusivo y será objeto de concesión municipal.

En la categoría 2ª, 3ª y 4ª, se establecen además las condiciones siguientes:

Los sótanos dedicados a comercio al público no podrán ser independientes del local en planta baja, debiéndose disponer de comunicación mediante escalera y deberá dejarse una abertura de comunicación superior al 15% de la zona destinada al público en este sótano, siempre que por su fácil desalojo y ventilación resultara innecesario a juicio del Servicio Técnico Municipal.

Los locales establecidos en planta primera o semisótano, y que no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo de la calle con una altura mínima de 1,90 metros y una meseta de 1 metro de fondo mínimo.

Los pasajes comerciales incluidos en la categoría 4ª, deberán tener acceso por los dos extremos a nivel de la calle y el ancho deberá ser superior al 7% de su longitud, con un mínimo de cuatro metros.

En las categorías 2ª y 3ª, cuando toda la superficie de planta baja sea comercial podrá ocuparse la correspondiente a los patios interiores contabilizándose el volumen ocupado, y siempre que se garanticen las condiciones higiénicas necesarias de iluminación y ventilación.

En las categorías 2ª, 3ª y 4ª, cuando se hace referencia como condición propia a la regulación de los sótanos, se aclara que el uso comercial en sótanos queda permitido en estas categorías, cumpliendo las condiciones señaladas por la normativa vigente en cuanto a la apertura obligada de comunicación con la planta baja.

3.3.6.- Oficinas.

* Definición: Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

Los de Banca y los despachos profesionales de cualquier clase.

* Clasificación:

- 1) Edificios de uso exclusivo.
- 2) Locales de oficinas en edificios con otros usos.
- 3) Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

* Condiciones: El uso de las oficinas quedará permitido en planta sótano y semisótano, con las mismas condiciones de aperturas de comunicación con las plantas bajas, que se establecen para los usos comerciales.

Para la determinación de los servicios sanitarios, son de aplicación los mínimos establecidos para uso comercial.

En cuanto a ventilación y protección contra incendios se estará a lo dispuesto para locales comerciales.

En oficinas de 3ª categoría se cumplirán, además, las condiciones del uso de viviendas que sean de aplicación.

3.3.7.- Espectáculos.

* Definición: Locales o espacios destinados al público con fines de cultura y recreo.

* Condiciones: Las establecidas en la legislación vigente que sean de aplicación en cada caso.

3.3.8.- Salas de Reunión.

* Definición: Locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

* Clasificación:

1) Salas de Fiesta, restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, etc., en edificio exclusivo.

2) Idem., ídem., en planta baja, 1ª y semisótano, en edificio de otros usos (para la ubicación en 1ª planta o semisótano es necesario que la planta baja correspondiente corresponda al mismo local).

3) Idem., ídem., al aire libre.

* Condiciones: Cumplirán las establecidas para el uso comercial y sus instalaciones las aplicables del uso de industria.

En categoría 2ª tendrán acceso independiente de cualquier otro del edificio.

Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través de vestíbulo o zona de aislamiento.

Cumplirán las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación.

3.3.9.- Religioso.

* Definición: Edificios y locales destinados al culto público o privado.

* Clasificación:

- 1) Conventos.
- 2) Templos y centros parroquiales.
- 3) Capillas, ermitas y oratorios.

* Condiciones: En edificio no exclusivo, sólo se ubicarán en planta baja, 1ª y semisótano, siempre que el local de la planta 1ª o semisótano vaya unido al de planta baja correspondiente.

Respecto a la ventilación y protección contra incendios, se estará a lo dispuesto para el uso comercial.

Cumplirá las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

3.3.10.- Cultural.

* Definición Edificios y locales destinados, principalmente, a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

* Clasificación:

- 1) Centros de estudios especiales, museos y bibliotecas.
- 2) Centros oficiales de enseñanza: E.G.B., B.U.P., formación profesional y centros de estudios particulares con más de 50 alumnos.

* Condiciones: En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja con acceso independiente y, en su caso, en la 1ª cuando esté unido directamente al local de planta baja.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que les fueran de aplicación.

3.3.11.- Deportivo.

* Definición: Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte. Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, etc.).

* Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

3.3.12.- Sanitario.

* Definición: Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

* Condiciones: Cumplirán las disposiciones vigentes para la materia.

Si se ubican en edificios de otros usos, se situarán en planta baja ó 1ª, si está directamente unida al local correspondiente de planta baja.

ARTº 3.4.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

3.4.1.- Salvaguarda de la Estética urbana y protección de los ambientes urbanos.

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad, corresponde al Ayuntamiento; por consiguiente, éste podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resultaren inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende, necesariamente, la comprobación por el Servicio Municipal que corresponda que la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en la zona histórica o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial. Estas condiciones estéticas podrán referirse tanto al uso, volumen y dimensiones del edificio como al sistema de cubiertas, composición del edificio. materiales a emplear y detalles de todos los elementos en cuanto a forma, calidad, color y textura.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Artº 98 puntos 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Toda edificación que se construya o remodele, habrá de respetar el ambiente estético de su emplazamiento, para lo que su composición no debe desentonar del conjunto en que estuviere situada.

A todos los efectos, se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio, visitables desde la vía pública. En particular, deberán tenerse en cuenta los paramentos medianeros originados cuando en los edificios contiguos existan diferencias en sus respectivas alturas.

En el Casco histórico, salvo casos excepcionales debidamente justificados, se exigirá, por lo general, que las alturas de cornisa, remate, luces de balcones, miradores, ventanas y demás elementos, sigan las normas tradicionales de composición y se prohibirá el empleo de materiales que no armonicen con el carácter del entorno.

En el casco histórico será de aplicación lo señalado en el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que las edificaciones o solares que se encuentren en el entorno de los Monumentos deberán acomodarse estética y volumétricamente a dichos Monumentos, a fin de no alterar su carácter ni perturbar su contemplación.

Con carácter general, y al objeto de su aplicación en todas las ZONAS DE ORDENANZA, se regulan las condiciones estéticas de las edificaciones y las características de los elementos singulares de la edificación y decoración exterior.

- *Composición de las fachadas.*

Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas deberá ajustarse a las características tipológicas del entorno, siendo preciso que en la zona de casco histórico y prolongación de casco se respete la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentone totalmente con las características del entorno, siendo deseable la unificación de materiales de acabado.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá sumir la ejecución de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, y asimismo podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, estando prohibidas las bajantes por exterior de la fachada, debiendo efectuarse ocultas y con vertido directo a la red de saneamiento.

- *Materiales de fachada.*

La elección de los materiales de fachada de un edificio se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos según el despiece, textura, color, y composición de la zona en que se ubique.

En la zona de casco histórico y prolongación de casco, los zócalos podrán ser enfoscados en tonos ocres o grises, debiéndose realizar preferentemente en piedra similar a la de las edificaciones antiguas y las fachadas se realizarán con ladrillo antiguo o enfoscadas en tonos ocres, blancos o sienas, permitiéndose la incorporación a estas fachadas de elementos antiguos como rejas, balcones, etc..

- *Salientes de fachadas*

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados, etc..

En todas las zonas quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

En las **zonas de casco histórico y prolongación de casco**, solamente se permitirán balcones, entendiéndose por ello, el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado bandeja de saliente respecto a la fachada no superior a 45 cms. y cuya longitud no podrá exceder de 1,70 metros. Estos balcones se realizarán en hierro pintado en color negro, no pudiendo ocupar más del 80% del ancho de fachada.

En el **resto de las zonas** se permitirán también balconadas o terrazas continuas, entendiéndose por tales el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven, pudiendo realizarse cubiertas o descubiertas. La dimensión máxima del saliente no superará el 5% del ancho de la calle ni el ancho de la acera, con una dimensión máxima de 1 metro. Las balconadas y terrazas ocuparán como máximo el 80% de la longitud de fachada y se separarán siempre como mínimo 60 cms. de la finca colindante.

En **todas las zonas** se permitirán los miradores acristalados, siempre que cumplan el vuelo máximo del saliente de las balconadas o terrazas, y su anchura no sea superior a 2,50 metros, permitiéndose en el casco histórico y en la prolongación de casco únicamente cuando existan este tipo de salientes en el tramo de fachada de la calle, o se justifique suficientemente su utilización por la composición general de fachada.

En los patios de parcela de manzana se permitirán salientes similares a los permitidos en la fachada principal.

En todos los casos de salientes, la altura mínima desde la rasante de la acera no será inferior a 3 metros de altura.

- Cornisas y aleros en fachadas.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 60 cms. y siempre será inferior al ancho de la acera, y al 10% del ancho de la calle, debiendo quedar como mínimo de 3 metros de altura de ella.

- Marquesinas.

Son aquellos elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de planta baja.

Las marquesinas solo se permitirán cuando queden incluidas en el proyecto de edificio, o cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio de idénticas dimensiones, saliente, materiales y características en todos los locales de planta baja. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será de 3 metros, y el saliente máximo no podrá exceder de la anchura de la acera menos 20 cms. con un tope máximo de vuelo de 1 metro.

- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cms. en ninguna clase de decoración de los locales comerciales, y en aceras de anchura menor de 75 cms. no será permitido saliente alguno.

- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,10 metros, y su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 20 cms. sin sobrepasar se ningún caso 2 metros de vuelo, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente. En las calles sin aceras, el vuelo máximo será el 10% del ancho de la calle.

Los toldos fijos tendrán un vuelo máximo de 1 metro.

- Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo respecto de esta de 10 cms. debiendo cumplir además la condición de que estos anuncios no sean estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética, en planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cms. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 70 cms. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

En el casco histórico la faja de ancho máximo de las muestras no será superior a 30 cms..

En zonas de uso no residencial podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a 2 metros.

En los edificios exclusivos con usos de espectáculos, comercial o industrial en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será preciso una representación gráfica del frente de la fachada completa.

Las muestras luminosas además de cumplir con las Normas Técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno y requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos o arrendatarios y en general a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviera enfrente.

En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general con las condiciones de estas Normas, y en particular con las de composición y decoración que se señalan en estas condiciones estéticas, podrán instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

- Banderines.

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,00 metros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones.

Su dimensión vertical máxima será de 90 cms. y podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas.

En zonas de edificación no residencial, se permitirán los banderines verticales con alturas superiores a los 90 cms.

Los banderines luminosos deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente para las muestras luminosas.

- Carpinterías.

En las zonas de casco histórico y prolongación de casco las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán preferentemente en madera o metálicas pintadas en negro o marrón, o aluminio anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de tonos que existen en estas zonas.

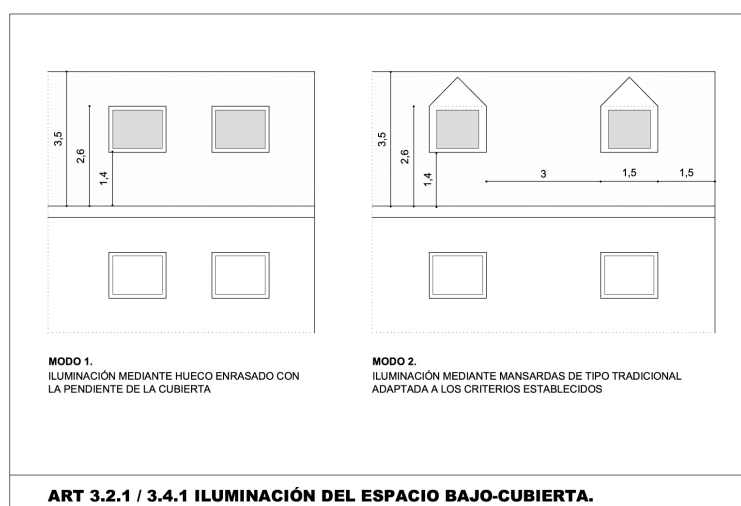
En el resto de las zonas los materiales de carpintería exterior serán de libre elección.

- Cubiertas.

En las **zonas de casco histórico y prolongación de casco** las cubiertas cumplirán las siguientes condiciones:

Todas las cubiertas serán inclinadas, con alero visto estando prohibida la realización de cubiertas planas, salvo que correspondas a plantas bajas interiores o se trate de terrazas embutidas en la cubierta inclinada y situadas **en los paños de** cubierta que dan a patios interiores o de manzana, quedando prohibidos los antepechos de cubierta.

La iluminación del espacio bajo cubierta se podrá realizar mediante ventanas inclinadas enrasadas con la pendiente de la cubierta, con las limitaciones que por estética establezca en cada caso el Ayuntamiento y con mansardas similares a las existentes en las edificaciones antiguas, teniendo como máximo un metro y medio de anchura total, con una separación entre ellas de tres metros, iniciando el hueco a un metro con cuarenta centímetros del forjado terminado y con una altura máxima de dos metros con sesenta centímetros.



Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja curva cerámica o similar con coloración roja o tonos rojizos.

En el resto de las zonas de Ordenanza la composición y materiales de la cubierta se podrán alterar de forma justificada, si bien se tomará como criterios generales de composición y estéticos los señalados anteriormente, siendo imprescindible su cumplimiento cuando se trata de edificaciones en calles o tramos de calle donde la mayoría de las edificaciones respondan a esta composición.

- Cerramientos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento orden deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura hasta 2 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 2 metros, y en las zonas de edificación aislada se deberán efectuar con elementos ciegos de 1 metro de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el tramo de calle o con pantallas vegetales hasta una altura máxima de 2 metros.

- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

TITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO

ARTº 4.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo del Término municipal se clasifica en las 4 categorías de suelo establecidas en el Artº 1.4 de la presente Norma, delimitada en los planos nº1 y 2 de la documentación gráfica y que se refieren a suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

En cada zona, polígono o sector será de aplicación a efectos de su desarrollo la Ordenanza Particular que se refleja con letra o trama en dicho plano, salvo que especifique lo contrario la ficha de gestión.

ARTº 4.2.- NORMAS EN SUELO URBANO.

4.2.1.- Condiciones de Desarrollo.

Las condiciones específicas de desarrollo en suelo urbano se regulan en las fichas de gestión que al final de estas Normas se relacionan para cada una de las Unidades de Ejecución sujetas en cualquier caso a las siguientes condiciones generales:

- La concesión de alineación individualizada por cada solar conllevará con el señalamiento "in situ" de la tira de cuerdas, el acto administrativo de cesión gratuita del suelo y transmisión de la posesión del vial público.

En los polígonos en los que se permita la Ordenanza de Residencial Intensiva, se podrá aplicar también la Ordenanza Residencial Mixta con la exigencia de desarrollar esta Ordenanza con una altura mínima de 2 plantas. Asimismo, en estas zonas de Residencial Intensiva, se permitirá la edificación de aquellas parcelas cuya superficie sea menor de la mínima, siempre y cuando se justifique que procedan de segregaciones anteriores a la vigencia de las normas actuales, mediante la aportación de Certificación Registral o Catastral oportuna, pero aplicando la Ordenanza Residencial Mixta.

Todas las zonas de suelo urbano en las que no se haya delimitado polígono se podrán edificar directamente con la aplicación de la Ordenanza específica que se indica en el plano gráfico, y también en aquellos polígonos donde expresamente se señale la posibilidad de actuación directa, con la única condición de que para ambos casos los terrenos tengan el carácter

de solar y cuenten con la alineación de calle concedida, siendo de aplicación para estos supuestos lo señalado en el párrafo 2º del artículo 2.5.4..

Las cesiones obligatorias señaladas en la fichas de gestión como dotaciones imputables a cada uno de los polígonos, se entenderán obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento.

La delimitación de los polígonos podrá ser alterada para subdividirlo o reajustarlos mediante la aplicación del artículo 117 142 a 146 del T.R. de la Ley del Suelo.

4.2.2.- Alineaciones y Rasantes.

A los efectos de alineaciones, únicamente será vinculante el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo del Texto Refundido. Las alineaciones en las zonas consolidadas serán las actuales, sin perjuicio de que todos los solares del suelo urbano queden sujetos a ordenación de detalle, cuyas alineaciones se especificarán en el correspondiente documentos ajustadas al criterio indicativo que se señala en el referido plano nº 2.

Las alineaciones de las "travesías de carreteras" en las zonas de suelo urbano consolidadas serán las existentes, sin perjuicio de que estarán también sujetas al reajuste puntual que exijan al concederse alineación individualizada. En ellas coincide la línea de cerramiento con la línea de edificación, y se califica la superficie entre la calzada y la línea de edificación como espacio libre de dominio y uso público quedando declarado con ello su interés público.

Las alineaciones de las "travesías de carreteras" en los ámbitos de los sectores y polígonos definidos en estas Normas serán las que a continuación se detallan medidas a eje de calzada, coincidiendo en todos los casos la línea de edificación con la línea de cerramiento, sin perjuicio de que se realicen en estas zonas de dominio público las vías de servicio que se definen en el plano nº 2 con carácter vinculante para los polígonos de suelo urbano, (a la distancia del eje de calzada y con la anchura especificada) y con carácter indicativo en los sectores de suelo urbanizable (cuyo Plan Parcial las definirá y justificará).

- Carretera de Torrijos a Toledo.

*** Margen derecha 30 metros**

*** Margen izquierda 25 metros**

- Carretera de Torrijos a Albarreal.

*** Margen izquierda 21 metros**

- Carretera de Torrijos a Gerindote.

*** Ambas márgenes 21 metros**

- Carretera de Torrijos a Carmena.

* **Ambas márgenes 21 metros**

- **Carretera de Torrijos a Alcabón.**

* **Ambas márgenes 21 metros**

- **Carretera de Torrijos a Maqueda.**

* **Ambas márgenes 25 metros**

- **Carretera de Torrijos a Novés.**

* **Ambas márgenes 21 metros**

4.2.3.- Obras de Urbanización.

Para la realización de obras de urbanización en suelo urbano que comporten modificación de las redes actualmente existentes, no su mera conservación y reparación, será preceptivo la redacción de los correspondientes Planes de Proyecto de Saneamiento a que hace referencia al Artº 24 90 del T.R. de la Ley del Suelo.

Todas las obras de urbanización que se pretendan llevar a efecto dentro del suelo urbano o urbanizable, serán objeto de prestación de garantía correspondiente por parte del Promotor, en una cuantía que el Ayuntamiento determinará en función del tamaño de la ordenación, características de la misma, y plazos y fases establecidos para su ejecución.

Cuando se pretenda construir al amparo del artículo 40 del Reglamento de Gestión, la cuantía del Aval que garantice la obra de urbanización alcanzará el 100% de su valor.

ARTº 4.3.- NORMAS EN SUELO URBANIZABLE.

4.3.1.- Condiciones de Desarrollo.

El suelo urbanizable se desarrollará a través de la redacción de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Hasta tanto, no se hayan aprobado éstos, el suelo urbanizable se registrará por las Normas que se establecen para el suelo no urbanizable.

Por tanto, con las salvedades a que dé lugar lo indicado en el párrafo anterior, no se concederán licencias municipales de edificación hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes parciales y Proyectos de Urbanización, se hayan ejecutado o se ejecuten simultáneamente las correspondientes obras de urbanización, se hayan efectuado al Municipio las cesiones a que hacen referencia el Artº 84.3 20 del T.R. de la Ley del Suelo y se hayan

establecido las garantías a que hacen referencia los apartados 2.1 y 2.3.3 de estas Normas Urbanísticas, y en el Artº 42 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Los sectores se desarrollarán de acuerdo con las condiciones que se regulan específicamente para cada uno de ellos en las fichas de gestión que al final de estas Normas se relacionan, Admitiéndose que los Planes Parciales introduzcan variaciones y regulaciones diferentes de las específicas de las Ordenanzas, siempre y cuando se respete el número máximo de viviendas, el volumen máximo permitido y las alturas de cada zona, pudiendo definir singularmente la Ordenanza que resultará de aplicación y por supuesto la transformación de las zonas previstas como residencial intensivo a residencial mixto o residencial mixto a residencial unifamiliar, etc., etc..

Tendrá carácter vinculantes en la ordenación de los Planes Parciales el trazado viario principal que se define en el plano nº 2, con 15 metros de anchura, sin perjuicio de los cambios puntuales que puedan resultar justificados en el Plan, siempre que se respeten las conexiones con los tramos que lo continúan en los sectores y polígonos colindantes, así como las alineaciones de travesías definidas en el artículo 4.2.2. del Capítulo del Suelo Urbano.

Como aclaración a las especificaciones gráficas de los planos vinculantes de las Normas vigentes, se introduce la siguiente rectificación o aclaración a los mismos:

"En el Sector 7, la calle situada al Norte que corresponde al Camino de Barciencia tendrá una anchura total de 10 metros, ajustándose con ello las situaciones de hecho preexistentes.

ARTº 4.4.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

4.4.1.- Condiciones de Desarrollo.

Todos los proyectos de nueva planta, reforma que afecte a la estructura o al aspecto exterior de las edificaciones existentes, así como la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía de tránsito, estarán sujetos a licencia municipal.

Para la concesión de estas licencias, se estará a lo dispuesto en el Artº86 15 del T.R. en relación al 85 16 del T.R. de la Ley del Suelo, así como a lo que a continuación se establece y a las determinaciones incluidas en el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas.

De acuerdo con el apartado 2 del Artº 85 16 del T.R., al que se remite el párrafo anterior, deberá entenderse por núcleo de población toda agrupación de dos o más conjuntos de edificios destinados a albergar dos o más familias diferentes y que cumplan, además, alguna de las condiciones siguientes:

- Que disten entre sí menos de 150 metros.
- Que utilicen una misma instalación o servicio de infraestructuras.

No se entenderá como núcleo de población aquél conjunto de edificaciones adscritas a un determinado fin de carácter agrícola o ganadero, aún en el supuesto de que puedan albergar a más de una familia.

4.4.2.- Condiciones de Uso.

*** USOS PERMITIDOS:**

- Vivienda:

Se permitirá en los siguientes casos:

Cuando con carácter unifamiliar aislada se destine a usuarios de las instalaciones que se detallan en el apartado siguiente.

Cuando se trate de viviendas obligatorias, conforme a la Disposición Adicional 3ª de la Ley de 3/XII/1953, sobre fincas mejorables y Disposición Final de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1973.

Todo ello con la condición de que no llegarán a formar núcleos de población, según lo especificado en el apartado anterior.

- Avícola y Ganadero:

Con las siguientes condiciones y limitaciones:

* Condiciones Higiénico-Sanitarias: Toda instalación para estabulación ganadera, ya sea fija o libre, cuya capacidad sea superior a 40 cabezas de vacuno, 50 de porcino, 100 de ovino ó 3.000 aves, requerirá proyecto previo firmado por técnico competente y con el correspondiente visado colegial. En el caso de instalaciones realizadas sin el trámite anterior, se establece como obligatoria la construcción de fosa de purines impermeable, según el tipo de eliminación de residuos que se utilice.

- Industriales:

Los usos industriales quedan reducidos a aquellos que necesariamente estén vinculados a determinados terrenos como establecimientos industriales aislados a pie de yacimiento o anejos a explotaciones agropecuarias. Quedan prohibidos todos los demás, y en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del Artº 85 18 del T.R. de la Ley del Suelo.

4.4.3.- Condiciones de Volumen.

De acuerdo a las características de los edificios y construcciones permitidas y en función de lo previsto en el Artº 86 15 del T.R. de la Ley del Suelo, se establecen las siguientes condiciones de volumen:

* Parcela mínima: 2.500 m².

El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros o igual a la altura de edificación.

* Altura máxima: 1 planta.

* Ocupación máxima: 10%.

* El cerramiento a caminos se situará a 8 metros del eje del camino, y la línea de la edificación se situará a 15 metros de dicho eje.

En todo caso, deberá garantizar la condición de aislada y de su adaptación al ambiente rural y paisaje en que se sitúe, preservando los valores naturales del terreno afectado.

La documentación necesaria para la autorización de construcciones, variará en función de las características de la obra a realizar.

Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, acceso, depuración), o la posibilidad de llegar a tenerlos y de cumplir las condiciones señaladas en el apartado 8.4.2. de este Capítulo, así como el proyecto Técnico correspondiente visado por el Colegio de Arquitectos.

Para las construcciones agropecuarias, se deberán cumplir las siguientes normas sobre presentación de documentos:

1º.- Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario, y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2º.- Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que conste la explotación agraria del peticionario de la licencia.

En general, en todas las construcciones a realizar en el suelo no urbanizable se procurará el cumplimiento de lo señalado en el artículo 73.b 138.b del T.R. de la Ley del Suelo, efectuando arbolados perimetrales que oculten las edificaciones a las panorámicas del paisaje abierto.

4.4.4.- Usos Existentes.

Las edificaciones e instalaciones situadas en suelo no urbanizable que contravinieran las Normas anteriores quedarán calificadas como fuera de ordenación y será de aplicación la Disposición Transitoria única de esta Norma.

No obstante lo anterior y para los supuestos de industrias emplazadas en el suelo no urbanizable que no tengan posibilidad de ampliar el terreno en que se ubican o por la proximidad a otras edificaciones del mismo carácter no puedan cumplir las condiciones del apartado 4.4.3 anterior, se estará a lo dispuesto en el Artº 61.1 con relación al 60.3 137.3 del T.R. de la Ley del Suelo.

En base a ello, y en el ánimo de no colapsar la necesaria expansión de una industria, se prevén las siguientes Normas Específicas:

- 1) Se podrán llevar a cabo cuantas obras de consolidación y modernización sean necesarias para las necesidades de la propia industria, si bien, únicamente, en el supuesto de estar vinculadas a dicho uso y respondan a una necesidad directa de la función específica de la misma.
- 2) En el supuesto anterior se limitan las obras que representan aumento de volumen al 50% del volumen existente en el momento de aprobarse las presentes Normas Urbanísticas y por una sola vez.
- 3) No obstante lo anterior, se permiten todo tipo de obras de reparación por ornato, higiene o conservación siempre que no aumenten el volumen edificable por encima de lo especificado.
- 4) Las obras a que se refiere el apartado 2º anterior, deberán ser, junto con lo expresado en este apartado 4.4.4., comunicado a la Delegación de Industria conforme se especifica en el Artº 61.2 ¿137 del T.R.? de la Ley del Suelo.

Los desguaces existentes a las afueras del núcleo urbano se consideran instalaciones inadecuadas en los términos que señala el artículo 61.1 ¿137 del T.R.? de la Ley del Suelo, y exigirán para su mantenimiento su cerramiento opaco y arbolado perenne perimetral que oculte de las vistas los elementos de desguace en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la aprobación de las modificaciones normativas que dieron lugar a este texto refundido.

TÍTULO V.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA

Los distintos tipos de suelo del Término Municipal de Torrijos, quedan encuadrados en las siguientes Ordenanzas:

- * Ordenanza I.- Casco Histórico.
- * Ordenanza II.- Prolongación de Casco.
- * Ordenanza III.- Residencial Intensiva.
- * Ordenanza IV.- Residencial Extensiva.
- * Ordenanza V.- *Nuevo Ensanche*.
- * Ordenanza VI.- Residencial Unifamiliar.
- * Ordenanza VII.- Residencial Mixta.
- * Ordenanza VIII.- Industria General.
- * Ordenanza IX.- Industria Almacén.
- * Ordenanza X.- Zona Escolar.
- * Ordenanza XI.- Equipamiento General.
- * Ordenanza XII.- Zonas Deportivas.
- * Ordenanza XIII.- Zonas Verdes.

ORDENANZA I.- CASCO HISTÓRICO

1.1.- GENERALIDADES

1.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

1.1.2.- Grados.

Se define un único grado o categoría.

1.1.3.- Definición.

El tipo de edificación será en manzana cerrada con patio de parcela.

1.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

1.2.1.- Parcela Mínima.

La parcela mínima será de 100 m².. Todas aquellas parcelas inferiores a la mínima que se acredite su existencia mediante catastro o certificación registral, anterior a las Normas, será edificable.

1.2.2.- Alturas.

1.2.2.1.- ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima permitida será de tres plantas para calles de más de 3 metros y de dos para calles de menos de tres metros. En los solares que den fachada a plaza pública o vía urbana de 12 mts. de ancho o más, la altura máxima será de cuatro plantas.

1.2.2.2.- ALTURA MÍNIMA.

Una menos que la máxima.

1.2.2.3.- ALTURA LIBRE

La altura libre de piso será de 2,50 metros, definido según el Artº 1.5 de estas Normas.

En planta baja será de tres metros como mínimo y cuatro como máximo.

.2.2.4.- ALTURA MÁXIMA EN CALLES CON PENDIENTE.

La altura se medirá en el centro de la fachada, considerándose ésta como la altura de cornisa a la que se aplicará todos lo expuesto en el apartado 1.2.2.1 de la presente Norma.

1.2.3.- Ocupación del suelo.

La ocupación máxima de parcela no podrá sobrepasar el 80% de su superficie total.

En planta baja se permite ocupar el 100% de la superficie de la parcela para uso distinto al de vivienda, contabilizándose en todo caso el volumen resultante.

Los patios de parcela originados para la ventilación, soleamiento e higiene de habitaciones que a ellos diesen, deberán cumplir todo lo expuesto en las condiciones generales, aunque esto originase menos aprovechamiento del suelo.

Quedan exentos de ocupación máxima de parcela, estando únicamente condicionados por las condiciones de proyecto y las condiciones generales para patios de parcelas, aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

- * Las parcelas con un fondo máximo de 8 metros.
- * Las parcelas con una superficie máxima de 80 m²..
- * Las parcelas con fachadas a dos calles opuestas, con un fondo máximo de 20 metros.
- * Las parcelas en esquina, con una superficie máxima de 100 metros cuadrados.

Además de cumplir la ocupación permitida, será de aplicación lo regulado con carácter general por el artículo 3.2..

1.3.- CONDICIONES DE USO

Se permiten los usos siguientes:

- * **Vivienda:**

En todas sus categorías.

En promociones de más de cuatro viviendas dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Se excluye de la obligatoriedad de aparcamiento a las viviendas situadas en calles de menos de 4 metros de ancho, así como a las situadas en la Plaza de España siempre que no tengan acceso por otra vía de mayor anchura al mismo solar.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En categoría 1ª y 2ª en el supuesto contemplado en el penúltimo párrafo del apartado 3.3.2.- de estas Normas.

*** Industrial:**

En categoría 1ª y 3ª, siempre que los motores eléctricos necesarios, tengan una potencia inferior a 4 CV. y los de explosión inferior a 2 CV.

*** Hotelero:**

Se permitirá el uso hotelero en todas sus categorías, dispondrán de una plaza de garaje por cada tres dormitorios.

*** Comercial:**

En categoría 2ª, 3ª y 4ª.

*** Oficinas:**

En todas sus categorías.

*** Espectáculos:**

Permitido.

*** Salas de Reunión:**

En categoría 2ª y 3ª.

*** Religioso:**

En categoría 2ª y 3ª.

*** Cultural:**

En todas sus categorías.

*** Sanitario:**

Solamente para enfermedades no infecciosas y con capacidad inferior a 20 camas.
Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada tres camas.

*** Deportivo:**

Permitido.

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genera la actividad

ORDENANZA II.- PROLONGACIÓN DE CASCO

2.1.- GENERALIDADES

2.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano n° 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

2.1.2.- Grados.

Se define un único grado o categoría.

2.1.3.- Definición.

El tipo de edificación será en manzana cerrada con patio de parcela.

2.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

2.2.1.- Parcela Mínima.

Se permitirá la edificación de aquellas parcelas cuya superficie sea menor de la mínima, siempre y cuando se justifique que proceden de segregaciones anteriores a la vigencia de las Normas actuales, mediante la aportación de la certificación registral o catastral oportuna.

En casos de vivienda unifamiliar, la parcela mínima será de 100 m²., en el resto la parcela mínima será de 150 m²..

2.2.2.- Alturas.

La altura máxima permitida será de 10 metros no pudiendo sobrepasar las tres plantas. En los solares que den a vías de 12 metros como mínimo, podrá incrementarse la altura máxima en una planta sobre lo permitido, siempre sin rebasar los 13 metros como máximo.

En calles de menos de 3 metros, la altura máxima se reducirá a 2 plantas.

La altura máxima en las plazas públicas queda regulada en el artículo 3.2.1. del Capítulo III.

2.2.3.- Ocupación del suelo.

La ocupación máxima de parcela no podrá sobrepasar del 70% de la superficie total.

Para usos, no de vivienda, podrá ocuparse el 100% de la superficie en planta contabilizándose, no obstante, el volumen resultante.

Los patios de parcela originados para la ventilación, soleamiento e higiene de habitaciones que a ellos diesen, deberán cumplir todo lo expuesto en las condiciones generales, aunque esto originase menos aprovechamiento del suelo.

Quedan exentos de ocupación máxima de parcela, estando únicamente condicionados por las condiciones de proyecto y las condiciones generales para patios de parcela, aquellas parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- * Las parcelas con un fondo máximo de 6 metros.
- * Las parcelas con una superficie máxima de 50 m².
- * Las parcelas con fachadas a dos calles opuestas, con un fondo máximo de 20 metros.
- * Las parcelas en esquina, con una superficie máxima de 120 metros cuadrados.

Además de cumplir la ocupación permitida será de aplicación lo regulado con carácter general por el artículo 3.2..

2.3.- CONDICIONES DE USO

Se permitirán los siguientes usos:

*** Vivienda:**

En todas sus categorías.

En promociones de más de cuatro viviendas y en calles con una ancho mínimo de 4 metros dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda. En calles de inferior ancho se exigirá aparcamiento si disponen de otro acceso por calle de más de 4 metros.

*** Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil:**

En categoría 1ª, 2ª y 4ª. En el grado 2º se permite, además, la categoría 3ª.

*** Industrial:**

Categoría 1ª y 3ª, para superficies menores de 300 metros.

*** Hotelero:**

En categoría 2ª en todos sus grados.

*** Comercial:**

En categoría 2ª y 3ª y en el grado 2º en todas sus categorías.

*** Oficinas:**

En todas sus categorías.

*** Salas de Reunión:**

En todas sus categorías.

*** Religioso:**

En todas sus categorías y grados.

*** Cultural:**

En todas sus categorías.

*** Sanitario:**

Enfermedades no infecciosas y capacidad inferior a 20 camas.

*** Deportivo.**

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.

ORDENANZA III.- RESIDENCIAL INTENSIVA

3.1.- GENERALIDADES

3.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano n° 2 de Clasificación y gestión del Suelo.

3.1.2.- Grados.

Se definen dos grados o categorías.

3.1.3.- Definición.

El tipo de edificación será:

* En manzana cerrada con patios de manzana en el grado 1°.

* En manzana cerrada con patios de manzana o parcela en el grado 2°.

3.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

3.2.1.- Parcela Mínima.

Grado 1° y 2°:

Toda parcela deberá poseer una superficie mínima de 200 m²..

3.2.2.- Alturas.

En el grado 1° la altura máxima permitida será de 5 plantas, o 16 metros.

En el grado 2° la altura máxima permitida será de 4 plantas, o 13 metros.

En el grado 2° y en el supuesto de solares que den a vía pública de más de 12 metros, podrá incrementarse en una planta la altura máxima permitida.

La altura máxima estará, no obstante lo anterior, condicionada al ancho de la calle, de acuerdo con el apartado 3.2.2 de las condiciones generales de volumen e higiénicas.

La altura libre mínima de piso, nunca será inferior a 2,50 metros. Su altura libre en planta baja será de 3,50 metros como mínimo y 4,50 metros como máximo.

La altura máxima en las plazas públicas queda regulada en el artículo 3.2.1. del Capítulo III.

3.2.3.- Ocupación del suelo.

La ocupación máxima de parcela será del 70%. Si bien podrán ocuparse los patios en planta baja para los usos contemplados en estas Normas, en los apartados 3.3.2 y 3.3.5, contabilizándose en todos caso el volumen resultante, y con las condiciones contempladas en los párrafos 2º, 3º y 4º del apartado 1.2.4 de éstas Ordenanzas específicas.

Además de cumplir con la ocupación permitida será de aplicación lo regulado con carácter general por el artículo 3.2..

3.3.- CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguientes usos:

*** Vivienda:**

En las categorías 2ª y 3ª, con una plaza de aparcamiento por vivienda.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En las categorías 1ª, 2ª y 3ª, en todos los grados. La categoría 4ª en el grado 2º.

*** Industrial:**

En categoría 1ª y 3ª, en todos los grados.

*** Hotelero:**

En categoría 2ª, en todos los grados y categoría 1ª en el grado 2º, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada tres camas.

*** Comercial:**

En categoría 2ª, 3ª y 4ª, en todos los grados y la categoría 1ª en el grado 2º.

*** Oficinas:**

En todas sus categorías y grados.

*** Espectáculos:**

*** Salas de Reunión:**

En todas sus categorías y grados.

*** Religioso:**

En todas sus categorías y grados.

*** Cultural:**

En todas las categorías en el grado 2°.

*** Sanitarios.**

*** Deportivo.**

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.

ORDENANZA IV.- RESIDENCIAL EXTENSIVA

4.1.- GENERALIDADES

Sólo será posible la aplicación de esta ordenanza cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que se trate de una actuación inmobiliaria mínima de 50 viviendas.
- Que el proyecto se efectúe conjunto o con una ordenación de volúmenes previa.
- Que se justifique adecuadamente el cambio tipológico de la ordenación con las zonas limítrofes colindantes para evitar volúmenes inadecuados contrapuestos y consolidación de medianerías.

4.1.1.- Delimitación.

La delimitación la aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

4.1.2.- Grados.

Se definen dos grados o categorías.

4.1.3.- Definición.

El tipo de edificación será en bloques abiertos.

4.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

4.2.1.- Parcela Mínima.

La superficie mínima de parcela será de 600 m²., para el grado 1º y de 500 m². en el grado 2º.

4.2.2.- Alturas.

La altura máxima permitida en el grado 1º, será de 5 plantas, o 16 metros.

La altura máxima permitida en el grado 2º, será de 4 plantas, o 13 metros.

La altura libre mínima de piso nunca será inferior a 2,50 metros y en planta baja no será menor de 3,00 metros ni superior a 4,00 metros.

4.2.3.- Fondos Edificables.

Los fondos no excederán de 12 metros para la doble crujía, de 16 metros para la triple crujía y de 30 metros para la doble crujía pareada. En bloques aislados continuos y alineados, la línea máxima en cualquier sentido no excederá de 40 metros, no considerándose como tales cuando aún siendo continuos existe una clara diferencia volumétrica entre ellos.

4.2.4.- Patios.

En ningún caso quedarán patios abiertos a fachadas o interiores de ventilación medianeros, que se utilicen para el tendido de ropa sin la debida protección visual.

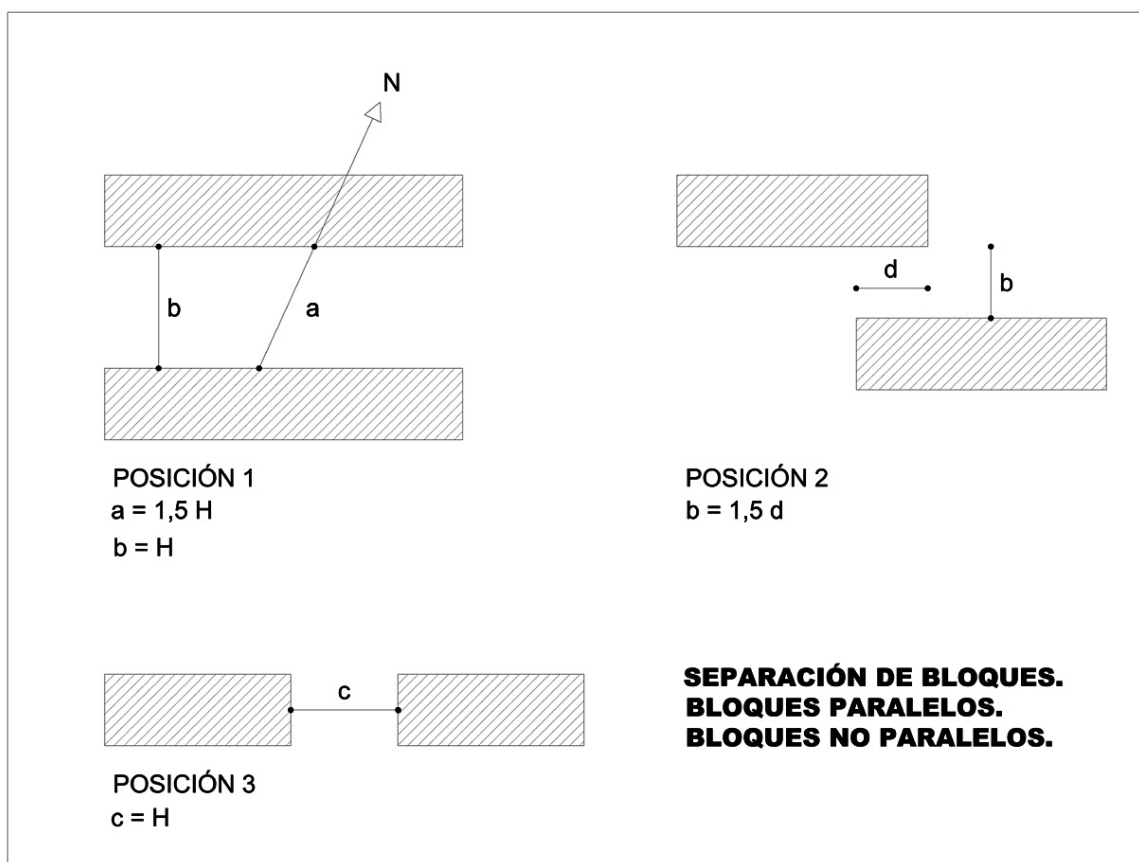
Se utilizará cualquier sistema cerámico o metálico que garantice debidamente las condiciones estéticas del bloque e imposibilite que sea percibido desde el exterior el tendido de ropa o aquellos elementos que puedan menospreciar la calidad del conjunto.

4.2.5.- Retranqueos y Separación entre Bloques.

El retranqueo mínimo a la fachada del solar entendiendo como tal la línea que lo separa de la vía pública, será de 5 metros.

4.2.5.1.- SEPARACIÓN DE BLOQUES.

*** Bloques paralelos:**



La separación "a", medida según la orientación meridiana, será como mínimo, igual a vez y media la altura de los bloques.

La separación "b", medida según la dirección normal a las fachadas, será, como mínimo, igual a la altura "H" de los bloques y nunca menor de 8 metros, hasta tres plantas y de 12 metros, de tres plantas en adelante.

Cuando se trate de bloques de distinta altura, para determinar su separación, se tomará la altura "H" del bloque situado más al Sur en caso de orientaciones no meridianas. Si los Bloques de altura desigual están orientados al N.S., se tomará la altura media.

Cuando los bloques no se enfrenten en toda su longitud, sino parcialmente, se rebajará la exigencia de separación "b", pudiendo ésta ser igual o mayor que vez y media la longitud "d", de la proyección de un bloque sobre la alineación opuesta y siempre igual o mayor de 6 metros hasta tres plantas y dos metros más por cada planta que exceda de tres.

La separación "c", entre testeros de bloques situados en la misma alineación será, como mínimo, igual a la altura "H" del bloque más bajo. Si los bloques no están en la misma alineación, sino que conservando el paralelismo están desplazados, se aplicará el mismo criterio.

*** Bloques no Paralelos:**

Le son de aplicación las prescripciones anteriores, midiéndose del modo siguiente:

Se delimitará a partir del bloque situado más al Sur la zona de prohibición de edificar según la exigencia del punto anterior. Si la alineación del segundo bloque corta ésta línea de limitación, se aplicará a la zona de mayor proximidad el criterio de los "bloques parcialmente opuestos", con la condición además, de que las luces rectas de cualquier hueco sean iguales o mayores que la altura de los bloques.

En el caso de mutuo acuerdo entre colindantes, reflejado es escritura pública, pueden adosarse en bloques o linderos, respetándose el resto de las condiciones.

4.2.6.- Cuerpos Volados.

Se permiten los cuerpos volados abiertos y cerrados, con un máximo de 1 metro, siempre que dejen en planta baja una altura mínima de 3,50 metros.

4.2.7.- Cerramientos.

Los cerramientos de solares no podrán tener la altura superior a 2 metros. Será privativo del Ayuntamiento el no autorizar el cerramiento de solares, si así lo aconsejase el interés público.

4.2.8.- Ocupación del Suelo.

La ocupación máxima de parcela será del 60%

4.3.- CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguientes usos:

*** Vivienda:**

En categoría 2ª, con una plaza de aparcamiento por vivienda.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En categoría 1ª y 2ª.

*** Industrial:**

En categoría 1ª.

*** Comercial:**

En categoría 2ª y 3ª.

*** Oficinas:**

En categoría 2ª y 3ª.

*** Espectáculos:**

*** Salas de Reunión:**

En todas las categorías.

*** Religioso:**

En categoría 2ª y 3ª.

*** Cultural:**

En todas las categorías.

*** Deportivo:**

*** Sanitario:**

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.

ORDENANZA V.- NUEVO ENSANCHE

5.1.- GENERALIDADES

5.1.1.- Delimitación

Será la que figura en el plano nº 3 de Zonificación de estas Normas Subsidiarias.

5.1.2.- Grados

Se define un único grado o categoría.

5.1.3.- Definición

El tipo de edificación es de edificación cerrada con patio de manzana.

5.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

5.2.1.- Parcela Mínima

La superficie mínima de parcela será de 400 m².

5.2.2.- Alturas

La altura máxima permitida será de 6 plantas ó 19 metros.

La altura mínima de piso, será de 2,50 metros y la de planta baja de 3,50 metros con un máximo de cuatro metros.

5.2.3.- Ocupación Máxima

La ocupación máxima será del 75%.

5.2.4.- Fondos Edificables

Los fondos máximos de la edificación serán de 30 metros, debiéndose cumplir las condiciones de iluminación y ventilación de las Condiciones Generales de Volumen e Higiénicas.

5.2.5.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 15 m³ / m², sobre la parcela edificable.

5.2.6.- Retranqueo y Cuerpos Volados

Todas las calles incluidas en esta Ordenanza tendrán un ancho mínimo de 12 metros.

En las manzanas que den frente a plaza pública o vía de potenciación de uso peatonal, se retranqueará la alineación de la edificación en planta baja, creando un soportal con un ancho de 4 metros.

El retranqueo no será computable a efectos de la edificabilidad máxima construible.

La alineaciones interiores, definidas en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior, y en función del apartado 5.2.4. anterior, crearán patios de manzana que podrán ser accesibles desde las zonas aporticadas, y darán lugar a espacios públicos, al que se le deberá dar uso comunitario. Todo cuerpo volado tendrá una anchura máxima inferior a 1/10 de ancho de la calle, e inferior a 1 metro.

5.3.- CONDICIONES DE USO

***Vivienda:**

Categorías 2^a y 3^a, dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.

***Garaje-Aparcamiento:**

En categorías 1^a, 2^a, 4^a y 5^a.

***Hotelero:**

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada tres camas.

***Comercial:**

En categorías 3ª y 4ª.

***Oficinas:**

En todas las categorías.

***Espectáculos.**

***Cultural:**

En todas las categorías.

***Salas de Reunión:**

En todas las categorías.

***Religiosos:**

En categoría 1ª, 2ª y 3ª.

***Usos Prohibidos:**

Todos los no especificados.

5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de aplicación las recogidas en las Normas Generales Estéticas.

ORDENANZA VI.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

6.1.- GENERALIDADES

6.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo

6.1.2.- Grados.

Se define un grado o categoría.

6.1.3.- Definición.

El tipo de edificación es de vivienda unifamiliar, aislado o en hilera, que deberá reflejarse en escritura pública.

6.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

6.2.1.- Parcela Mínima.

La superficie mínima de la parcela será de 300 m².. En los casos de soluciones de edificación adosada se permitirá una parcela mínima de 150 m²..

6.2.2.- Alturas.

La altura máxima permitida será de 6,50 metros, no pudiéndose sobrepasar de dos plantas.

La altura libre mínima de piso, será de 2,50 metros y no excederá de 3 metros.

6.2.3.- Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la fachada de la edificación respecto a la vía de acceso será de 5 metros y la separación mínima respecto al resto de los linderos será de 3 metros.

6.2.4.- Cerramientos.

Los cerramientos de solares no podrán tener la altura superior a 2 metros.

6.2.5.- Ocupación del Suelo.

La ocupación máxima sobre parcela neta, será:

* No superior al 50%.

6.3.- CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguientes usos:

*** Vivienda:**

En categoría 1ª.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En categoría 1ª.

*** Comercial:**

En categoría 2ª.

*** Oficinas:**

En categoría 3ª.

*** Salas de Reunión:**

En categorías 1ª y 3ª.

*** Religiosos:**

En categoría 3ª.

*** Deportivo:**

*** Hotelero:**

Se permitirá el uso hotelero en categoría 2ª; debiéndose dotar a estos edificios, salvo los que se dediquen a Residencia de Ancianos con una plaza de aparcamiento por cada tres plaza hoteleras.

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.

ORDENANZA VII.- RESIDENCIAL MIXTA

7.1.- GENERALIDADES

7.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

7.1.2.- Grados.

Se define un único grado.

7.1.3.- Definición.

Las viviendas serán preferentemente unifamiliares, permitiéndose tanto su desarrollo en edificación cerrada alineada a la calle, como retranqueada de la alineación, bien sea aislada, adosada o apareada a otra edificación.

La aplicación de esta Ordenanza en suelo urbano de actuación directa se efectuará preferentemente en tipologías de edificación unifamiliar, que deberá ejecutarse alineada a la calle.

Cuando se aplique en polígonos urbanos se permitirá indistintamente efectuar tipologías de edificación aislada, apareada o adosada, de tipo unifamiliar o colectivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1º).- La tipología de cada manzana se definirá en los planeamientos de detalle que se exigen para el desarrollo de cada polígono.

2º).- Las tipologías en la totalidad de la manzana serán uniformes, no permitiéndose alteraciones dentro de ella entre parcelas, respetando por tanto los retranqueos y las alineaciones que se marquen para todo el conjunto de la manzana.

3º).- No deben quedar en ningún caso medianerías vistas.

7.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

7.2.1.- Parcela Mínima.

La superficie mínima de parcela será de 200 m²..

En viviendas unifamiliares la parcela mínima será de 150 m². y en cualquier caso se permitirá edificar aquellas parcelas inferiores a la mínima, cuando se acredite con certificación registral o catastral que existían con anterioridad a la vigencia de las Normas actuales.

7.2.2.- Alturas.

La altura máxima permitida será de 3 plantas, ó 10 metros.

La altura libre mínima de piso será de 2,50 metros, en planta baja será de 3,50 metros y un máximo de 4,50 metros.

En usos residenciales la altura libre mínima en planta baja podrá ser de 2,50 metros.

7.2.3.- Ocupación del suelo.

La ocupación máxima será del 70%.

Podrán ocuparse los patios en planta baja para los usos contemplados en estas Normas en el apartado 3.3.2 y 3.3.5, si bien se contabilizará el volumen resultante.

En todos los casos, además de cumplir con la ocupación permitida, será de aplicación lo regulado con carácter general en el artículo 3.2..

7.3.- Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos:

Vivienda:

En categorías 1ª y 2ª, y dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda en promociones de más de 4 viviendas.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.

*** Industrial:**

En categoría 1ª y 3ª.

*** Comercial:**

En categoría 1ª, 2ª y 3ª.

*** Oficinas:**

En categoría 1ª y 2ª.

*** Espectáculos:**

*** Salas de Reunión:**

En categorías 1ª, 2ª y 3ª.

*** Religiosos:**

En categoría 3ª.

*** Hotelero:**

En todas sus categorías

*** Deportivo.**

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.

ORDENANZA VIII.- INDUSTRIA GENERAL

8.1.- GENERALIDADES

8.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano n°2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

8.1.2.- Definición.

Corresponde a aquellas industrias que por sus características y de acuerdo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, por la naturaleza de los materiales o los productos que tratan, así como por sus procesos de fabricación y volumen de sus instalaciones es posible y conveniente admitirlas en edificios aislados de calidad y rodeados de jardín.

8.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

8.2.1.- Parcela Mínima.

La parcela mínima se establece en 1.000 m²..

8.2.2.- Ocupación Máxima.

La ocupación máxima permitida será del 70%, de la parcela edificable

8.2.3.- Alturas.

La altura mínima libre de cada una de las plantas administrativas de oficina y de la industria, será de 2,70 metros.

En el interior de las parcelas, la altura de los edificios tendrá la limitación de 10 metros de altura. No obstante, y como consecuencia de las necesidades funcionales del uso industrial, podrá sobrepasarse esta altura con elementos específicos y siempre que no se rebase el volumen máximo edificable.

8.2.4.- Retranqueos.

En suelo urbano podrán suprimirse todos los retranqueos.

En suelo urbanizable únicamente se fija el retranqueo mínimo de cinco metros a calle.

No podrán dejarse medianerías vistas.

Los anchos mínimos de viario serán de 2 m. en aceras, 10 metros en calzadas y radios de bordillo de 7 metros mínimo.

8.2.5.- Condiciones Higiénicas.

* Residuos gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases emanados de los procesos industriales, no llegará a alcanzar $1,5 \text{ gr/m}^3$. El peso total de polvo difundido por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 300 gr/hora. Queda totalmente prohibida la dispersión en la atmósfera de emanaciones de polvo o de gases que sean o puedan ser molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

* Aguas Residuales: Las materias primas en suspensión contenidas en las aguas residuales, no superarán en peso los 30 mmg/litro.

La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno), será inferior a 40 mmg/litro disuelto y absorbido en 5 días a 18°C .

El contenido del nitrógeno en N y NH no será superior a 10 y 15 mmgs/litro, respectivamente. El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar accidentes sobre la riqueza piscícola, ni sobre los regadíos.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general, sin previo paso por una estación depuradora, el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red. Así mismo, se suprimirán las materias flotantes sedimentales o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, pudieran alterar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Tan solo en el caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El efluente no presentará en ningún caso una temperatura superior a 30°C , por lo que las industrias quedarán obligadas a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Queda prohibido el vertido de compuestos cíclicos hidróxidos y de sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que alteren los olores, sabores o coloraciones naturales del agua, siempre y cuando ésta pueda ser utilizada para la alimentación humana o para el riego de instalaciones agrícolas.

* Ruidos: Se permitirán aquellos que no superen los 50 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial en que se causen.

8.3.- Condiciones de uso.

Como uso predominante se considera el uso industrial, con las limitaciones impuestas en el resto de los apartados de esta Ordenanza y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas. Como usos de apoyo se consideran los siguientes:

Vivienda:

Únicamente la vivienda del vigilante.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª y 6ª.

*** Industrial:**

En categoría 1ª, 2ª y 3ª.

*** Oficinas:**

En categoría 2ª, vinculada a la industria.

*** Salas de Reunión:**

Vinculada a la industria.

*** Deportivo:**

Para uso de la industria.

*** Sanitario:**

Para uso de la industria.

*** Comercio:**

En categoría 1ª.

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

ORDENANZA IX.- INDUSTRIA ALMACÉN

9.1.- GENERALIDADES

9.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

9.1.2.- Definición.

Corresponde a los establecimientos dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio directo de venta al público en edificio aislado.

También se incluyen las industrias descritas en la Ordenanza anterior, que por sus condiciones específicas y su tamaño de parcela no se incluyen en la misma.

9.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

9.2.1.- Dimensión de Parcela.

La parcela mínima será de 500 m²..

Se permitirá construir en parcelas inferiores de la mínima cuando se justifique su existencia con anterioridad a la vigencia de las Normas mediante la aportación de la certificación catastral o registral oportuna.

9.2.2.- Aprovechamiento y Ocupación Máxima.

El aprovechamiento máximo queda definido por la altura y la ocupación máxima, permitiéndose en suelo urbano el 100% de ocupación y en suelo urbanizable el resultado de ocupar todo el solar exceptuados los cinco metros de retranqueo a calle

9.2.3.- Alturas.

La altura mínima libre de cada una de las plantas de oficinas y de industria, será de 2,70 metros.

La altura máxima de la edificación será de 10 metros.

9.2.4.- Retranqueos.

En suelo urbano podrán suprimirse todos los retranqueos.

En suelo urbanizable únicamente se fija el retranqueo mínimo de cinco metros a calle.

No podrán dejarse medianerías vistas.

Los anchos mínimos de viario serán de 2 m. en aceras, 10 metros en calzadas y radios de bordillo de 7 metros mínimos.

9.3.- USOS PERMITIDOS.

Vivienda:

Se permitirá una vivienda compatible en esta ordenanza y no tendrá una superficie construida superior al 30% de la superficie edificada destinada a cualquiera de los demás usos permitidos.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En todas sus categorías.

*** Industrial:**

En todas sus categorías.

*** Hotelero:**

En todas sus categorías.

*** Comercial:**

En todas sus categorías.

*** Oficinas:**

En todas sus categorías.

*** Usos prohibidos:**

El resto de los no especificados.

ORDENANZA X.- ESCOLARES

10.1.- GENERALIDADES

10.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y gestión del Suelo.

10.1.2.- Definición.

Sectores destinados a albergar centros de enseñanza preescolar, educación general básica y bachillerato unificado polivalente, así como laboral especial.

La tipología de edificación será similar a la de las zonas colindantes en que su ubique.

10.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

No existen otros condicionantes que la edificabilidad máxima de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. y los impuestos por el Ministerio de Educación, así como las generales de la edificación que se establecen en estas Ordenanzas.

10.3.- CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguientes usos:

*** Vivienda:**

Solo en categoría 1ª, destinada a vivienda de portero.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En categorías 1ª y 5ª.

*** Industria:**

En categoría 1ª, vinculada a la enseñanza y en categoría 2ª para la enseñanza laboral.

*** Oficinas:**

En categoría 2ª, vinculada a los centros de enseñanza.

*** Espectáculos.**

*** Salas de Reunión:**

En categorías 2ª y 3ª.

*** Religiosos:**

En categoría 3ª.

*** Cultural:**

En todas sus categorías.

*** Deportivo.**

*** Sanitario:**

Vinculado a los centros de enseñanza.

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

ORDENANZA XI.- EQUIPAMIENTO GENERAL

11.1.- GENERALIDADES

11.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

11.1.2.- Definición.

Sectores destinados a albergar guarderías, residencias de ancianos, equipamientos sanitarios, ambulatorios y policlínicas, y en general, todos los usos destinados a la asistencia de tipo social.

11.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

No existen otros condicionantes que la edificabilidad máxima de la zona donde se ubiquen, los impuestos por los Organismos competentes y los fijados por las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

11.3.- CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguientes usos:

*** Vivienda:**

Solo en categoría 1ª, destinada a vivienda de portero.

*** Garaje-Aparcamiento:**

En categorías 1ª y 2ª.

*** Industria:**

En categoría 1ª, vinculada al uso asistencial establecido.

*** Oficinas:**

En categoría 2ª, vinculada al uso asistencial establecido.

*** Espectáculos.**

*** Salas de Reunión:**

En todas las categorías.

*** Religiosos:**

En todas las categorías.

*** Culturales:**

En todas sus categorías.

*** Deportivo.**

*** Sanitario.**

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

ORDENANZA XII.- ZONAS DEPORTIVAS

12.1.- GENERALIDADES

12.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

12.1.2.- Definición.

Sectores destinados a la práctica de deportes al aire libre o en ambiente cerrado.

12.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela de $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. para pabellones cerrados.

La ocupación máxima se establece en el 20%.

12.3.- CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos son los siguientes:

*** Oficinas:**

En categoría 2ª, vinculada al uso deportivo.

*** Deportivo.**

*** Sanitario:**

Vinculados al uso deportivo.

*** Religiosos:**

En categoría 3ª.

*** Garaje-Aparcamiento.**

En categorías 1ª y 5ª.

*** Salas de Reunión:**

En categorías 2ª y 3ª, vinculados al uso deportivo.

*** Espectáculos.**

ORDENANZA XIII.- ZONAS VERDES

13.1.- GENERALIDADES

13.1.1.- Delimitación.

La delimitación de aplicación de Ordenanza será para todas ellas las que figuran en el plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.

13.1.2.- Definición.

Sectores de usos limitados por su proximidad a las vías y áreas destinadas a la plantación de arbolado y de jardinería para conseguir varios fines.

- * Procurar reposo y esparcimiento a la población.
- * Mejorar la composición estética de la urbanización.
- * Proteger las vías de comunicación.
- * Aislar determinadas zonas e instalaciones.

En estas zonas, solo se permitirá una edificación muy restringida, con carácter excepcional y estrictamente desarrollada conforme a lo que se dispone en estas Ordenanzas.

13.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

Se permite una edificabilidad máxima de parcela de $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$. con los condicionantes impuestos por la Normativa vigente del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para zonas de defensa de viales.

13.3.- CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos son:

*** Espectáculos:**

Al aire libre y en instalaciones acordes con el uso determinado.

*** Deportivos.**

*** Garaje-Aparcamiento.**

En categorías 2ª, en espacios libres y siempre que no se vincule a otro uso ajeno al de zona verde de expansión, y en categoría 5ª.

*** Salas de Reunión:**

En categorías 3ª.

*** Usos prohibidos:**

Todos los no especificados.

DISPOSICIÓN FINAL.-

Para todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas, se aplicará la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 26 de Junio de 1.992, así como los Reglamentos de Planeamiento, de Disciplina Urbanística y de Gestión, dictados para su desarrollo y sus disposiciones complementarias.

ANEXO I:
CUADRO GENERAL DE DIMENSIONES Y
CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO PREVISTO

DOCUMENTO III.- PUNTUALIZACIONES SOBRE LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN

1.- ACLARACIONES SOBRE INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS DE GESTIÓN

A).- INTERPRETACIONES SOBRE CESIONES DE SUELO URBANO

Respecto a las cesiones previstas en suelo urbano en los Polígonos o Unidades de Actuación, bien sea de actuación directa, Estudio de Detalle o PERI, las cesiones exigidas son las que se establecen con carácter finalista en las fichas de gestión.

B).- APLICACIÓN DE CESIONES EN LOS SECTORES

Respecto a las cesiones establecidas en las Fichas de Gestión para los Sectores, dichas fichas indican erróneamente que serán de aplicación las reservas de suelo establecidas para las Unidades Básicas. Ahora bien, dado que en la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias se acredita que el cómputo de los Sistemas Generales de cada Sector conlleva un incremento de 10 m². por vivienda, equivalente a la diferencia de reserva entre las unidades elementales y las unidades básicas, las cesiones que se deben considerar son las correspondientes a la Unidad de que se trate en cada caso según el número de viviendas de cada Sector. A estos efectos se acompañan a este Documento las Fichas de Gestión modificadas siguiendo esta Normas, debiéndose cuantificar las cesiones de acuerdo con las mismas.

C).- APLICACIONES ALTERNATIVAS DE LAS FICHAS DE GESTIÓN

Las distintas formas establecidas en las Fichas para llevar a cabo los documentos de gestión y formalización de cesiones, al igual que lo que se refiere a las exigencias de planeamiento en cuanto a la redacción de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras de Urbanización, se considerarán que son de aplicación alternativa cuando se establezcan dos o más procedimientos, según el criterio que considere oportuno el Ayuntamiento.

2.- APLICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN DE COMPENSACIÓN

En aquellas Unidades de Actuación de pequeña dimensión que no tengan cesiones de equipamiento y solamente sean exigibles cesiones de viales y zonas verdes, la aplicación del sistema de actuación de compensación previsto en las fichas será innecesario, pudiéndose ejecutar de forma directa siempre y cuando los propietarios garanticen la ejecución de la urbanización al 100% del coste de las obras mediante aval bancario formalizándose las cesiones simultáneamente en la forma que determine el Ayuntamiento.

3.- EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN LOS POLÍGONOS Y SECTORES

Las edificaciones legales consolidadas, que existieran en los polígonos y sectores, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, tendrán derecho a quedar excluidas a los efectos de la Compensación a la superficie ocupada por la edificación

más el porcentaje equivalente a la superficie libre que fijan las Normas para cada Sector o Polígono, y en la superficie de viario de uso público que estén urbanizadas o semiurbanizadas, siempre que en este último caso se presten las garantías para la total terminación de la obra de urbanización del referido viario.

4.- MODIFICACIONES EN LAS FICHAS DE GESTIÓN

Se acompañan en anexo a este documento las Fichas de Gestión Urbanística números 9, 11, 33, 97, 115, 129, 135, 137, 145, 151, 155, 159 y 161, subsanando errores en la Ordenanza General de Aplicación o modificando las Reservas y Dotaciones de Suelo según la interpretación del apartado 1 de este documento.