



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARANCON



REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

TOMO II: NORMAS URBANISTICAS GENERALES
Y NORMAS DE TRAMITACION

FEBRERO-1998



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCON (CUENCA)
DIAPLAN, S.A. FEBRERO, 1998**

**DOCUMENTO II: NORMAS URBANISTICAS GENERALES
Y NORMAS DE TRAMITACION DOCUMENTO DE
APROBACION PROVISIONAL**

INDICE GENERAL

TOMO I: Memoria de Ordenación.

TOMO II: Normas Urbanísticas Generales y Normas de Tramitación.

TOMO III: Normas Particulares.

**Serie 1: Planos de Clasificación y Calificación del suelo no urbanizable.
Escala 1:5.000.**

**Serie 2: Planos de Clasificación y Calificación del suelo urbano y apto
para urbanizar. Escala 1:1.000.**

INDICE TOMO II

CAPITULO 1º: NORMAS URBANISTICAS GENERALES

SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES 14

Art. 1.1.	Objeto y ámbito territorial de las Normas	14
Art. 1.2.	Ambito temporal de las Normas	14
Art. 1.3.	Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias....	14
Art. 1.4.	Documentación	15
Art. 1.5.	Interpretación de los documentos de las Normas Subsidiarias	16
Art. 1.6.	Modificación y Revisión	16

SECCION 2. DEL SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS..... 18

Art. 2.0.	Alcance y contenido de la Sección	18
-----------	---	----

APTD. 2.1.	DEFINICIONES.....	18
Art. 2.1.1.	Actividad	18
Art. 2.1.2.	Alineaciones	18
Art. 2.1.3.	Altura de la edificación	18
Art. 2.1.4.	Altura de plantas o pisos y elementos colgados	19
Art. 2.1.5.	Ancho de calle	19
Art. 2.1.6.	Ancho de solares	19
Art. 2.1.7.	Buhardilla/Desván	20
Art. 2.1.8.	Convenio	20
Art. 2.1.9.	Cornisa de la edificación	20
Art. 2.1.10.	Edificabilidad	20
Art. 2.1.11.	Edificación cerrada	21
Art. 2.1.12.	Edificación abierta	21
Art. 2.1.13.	Edificio de uso exclusivo	21
Art. 2.1.14.	Edificios e instalaciones fuera de ordenación.....	22
Art. 2.1.15.	Espacio libre de parcela	22
Art. 2.1.16.	Estudio de Impacto Ambiental	22
Art. 2.1.17.	Evaluación de Impacto Ambiental	22
Art. 2.1.18.	Finca fuera de línea	22
Art. 2.1.19.	Finca remetida	22
Art. 2.1.20.	Fondo máximo edificable	22
Art. 2.1.21.	Habitación vividera	23
Art. 2.1.22.	Línea de la edificación	23
Art. 2.1.23.	Ocupación máxima de parcela	23
Art. 2.1.24.	Parcela inicial.....	23
Art. 2.1.25.	Parcela neta	23
Art. 2.1.26.	Parcela neta edificable	23
Art. 2.1.27.	Parcelación, reparcelación, regularización de linderos ..	23

Art. 2.1.28.	Patio de manzana	24
Art. 2.1.29.	Patio de parcela	24
Art. 2.1.30.	Pieza habitable	24
Art. 2.1.31.	Planta baja	24
Art. 2.1.32.	Polígono	25
Art. 2.1.33.	Portal	25
Art. 2.1.34.	Rasantes	25
Art. 2.1.35.	Retranqueo.....	25
Art. 2.1.36.	Sector	25
Art. 2.1.37.	Semisótano	25
Art. 2.1.38.	Sistemas Generales.....	26
Art. 2.1.39.	Sistemas Locales interiores	26
Art. 2.1.40.	Solar	26
Art. 2.1.41.	Sótanos.....	27
Art. 2.1.42.	Superficie construida computable	27
Art. 2.1.43.	Superficie ocupada	27
Art. 2.1.44.	Unidades de ejecución	27
Art. 2.1.45.	Uso	28
Art. 2.1.46.	Usos - Tipologías	28
Art. 2.1.47.	Vivienda interior.....	29
Art. 2.1.48.	Vuelos, entrantes y salientes	29

SECCION 3. CLASIFICACION Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO³⁰

APTDO. 3.1.	MARCO JURIDICO DE REFERENCIA	30
Art. 3.1.	Marco jurídico de referencia	30
APTDO. 3.2.	REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	30
Art. 3.2.	Régimen del Suelo No Urbanizable	30
APTDO. 3.3.	REGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR	31
Art. 3.3.	Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio	31
Art. 3.4.	Deberes legales.....	31
Art. 3.5.	Facultades urbanísticas de la propiedad.....	31
APTDO. 3.4.	REGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	31
Art. 3.6.	Régimen Transitorio del Suelo Apto para Urbanizar	31
APTDO. 3.5.	REGIMEN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCION	32
Art. 3.7.	Régimen de los suelos incluidos en Unidades de Ejecución.....	32
APTDO. 3.6.	REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	33
Art. 3.8.	Régimen de los Sistemas Generales.....	33
APTDO. 3.7.	REGIMEN DE LAS AREAS A REGULARIZAR	34

Art. 3.9.1.	Definición	34
Art. 3.9.2.	Delimitación	34
Art. 3.9.3.	Adquisición de derechos urbanísticos	34
Art. 3.9.4.	Procedimiento de la regularización de solares	35
Art. 3.9.5.	Iniciativa	35
Art. 3.9.6.	Contenido y alcance de los procedimientos	36
Art. 3.9.7.	Criterios para los procedimientos de regularización, parcelación, reparcelación y compensación	37
APTDO. 3.8.	REGIMEN DE LAS AREAS A REURBANIZAR	45
Art. 3.10.	Régimen de las áreas a urbanizar	45
Art. 3.10.1.	Definición	45
Art. 3.10.2.	Delimitación	45
Art. 3.10.3.	Adquisición del derecho a edificar	45
Art. 3.10.4.	Procedimiento de ejecución	45
Art. 3.10.5.	Iniciativa	45
Art. 3.10.6.	Contenido y alcance de los procedimientos	46
Art. 3.10.7.	Criterios para la redacción y ejecución de los proyectos	46
APTDO. 3.9.	OBTENCION Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES. PROCEDIMIENTO GENERAL	47
Art. 3.11.	Obtención y mantenimiento de los Sistemas Generales. Procedimiento general	47
Art. 3.12.	Sistemas Generales clasificados como Suelo Urbano....	47
Art. 3.13.	Sistemas Generales adscritos a Suelo Apto para Urbanizar	48
Art. 3.14.	Sistemas Generales adscritos a Suelo No Urbanizable ..	48
APTDO. 3.10.	REGULACION DEL FUERA DE ORDENACION	48
Art. 3.15.1.	Fuera de ordenación expresa	48
Art. 3.15.2.	Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación	48
Art. 3.15.3.	Supuestos de excepcionalidad en el régimen de fuera de ordenación expresa	49
Art. 3.15.4.	Fuera de ordenación no expresa	49
SECCION 4.	DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN	50
APTDO. 4.1.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCION.....	50
Art. 4.1.	Alcance y contenido de la Sección	50
APTDO. 4.2.	PARCELAS INEDIFICABLES	50
Art. 4.2.1.	Definiciones	50
Art. 4.2.2.	Regularización y normalización	51
Art. 4.2.3.	Parcelas con fachadas a patio de manzana	51
Art. 4.2.4.	Destino de las parcelas inedificables	51
APTDO. 4.3.	ALTURAS	51

Art. 4.3.1.	Medición	51
Art. 4.3.2.	Alturas en función del ancho de la calle	52
Art. 4.3.3.	Edificios en esquina	53
Art. 4.3.4.	Solares con fachada a calles opuestas con diferente altura máxima permitida en manzana cerrada sin patio de manzana	53
Art. 4.3.5.	Rasantes diferentes entre alineaciones exteriores e interiores	53
Art. 4.3.6.	Alturas en edificación abierta	54
Art. 4.3.7.	Altura en patio de manzana y de parcela	54
Art. 4.3.8.	Altura en sótanos y semisótanos	54
Art. 4.3.9.	Altura en entreplantas	54
Art. 4.3.10.	Aticos	54
Art. 4.3.11.	Alturas mínimas	55
APTDO. 4.4.	EDIFICABILIDAD	55
Art. 4.4.1.	Aprovechamiento patrimonializable	55
Art. 4.4.2.	Medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad	55
 SECCION 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION: DIMENSIONES 57		
Art. 5.1.	Luz y ventilación	57
Art. 5.2.	Portales/Accesos	57
Art. 5.3.	Patios	57
Art. 5.4.	Dimensiones y condiciones de la escalera	58
Art. 5.5.	Condiciones particulares de las fachadas	59
Art. 5.6.	Condiciones particulares de las medianeras	60
Art. 5.7.	Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes	61
Art. 5.8.	Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública	62
Art. 5.9.1.	Cerramientos de solares, espacios libres y zonas verdes	63
Art. 5.9.2.	Cierres provisionales en locales comerciales	63
 SECCION 6. DETERMINACIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES 64		
Art. 6.0.	Alcance y contenido de la Sección	64
Art. 6.1.	Certificado de fin de obras	64
Art. 6.2.	Dotación de agua e instalaciones de fontanería	64
Art. 6.3.	Desagüe de pluviales	64
Art. 6.4.	Evacuación de aguas residuales	64
Art. 6.5.	Evacuación de humos	65
Art. 6.6.	Instalaciones de energía	65
Art. 6.7.	Servicios telefónicos	66
Art. 6.8.	Servicios postales	66
Art. 6.9.	Instalaciones de calefacción	67

Art. 6.10.	Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación	67
Art. 6.11.	Instalaciones de agua caliente	67
Art. 6.12.	Antenas de TV y radio	68
Art. 6.13.	Aparatos elevadores	68
Art. 6.14.	Supresión de barreras arquitectónicas	68
Art. 6.15.	Protección contra incendios	69
Art. 6.16.	Protección contra el rayo	69
Art. 6.17.1.	Niveles máximos en el medio exterior	69
Art. 6.17.2.	Condiciones acústicas en los edificios	69

SECCION 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION 70

Art. 7.1.	Normas Generales	70
Art. 7.2.	Características constructivas	70
Art. 7.3.	Cimentaciones	71
Art. 7.4.	Garantía de la construcción	71
Art. 7.5.	Aislamiento térmico	71
Art. 7.6.	Aislamiento acústico	71
Art. 7.7.	Barreras antihumedad	71
Art. 7.8.	Oscurecimiento de locales	71
Art. 7.9.	Calidad de las construcciones	72

SECCION 8. DETERMINACIONES ESTETICAS 73

Art. 8.1.	Condiciones generales	73
Art. 8.2.	Protección de arbolado	73
Art. 8.2.1.	Protección de los árboles frente a las obras públicas ...	73
Art. 8.2.2.	Edificaciones y arbolado	74
Art. 8.2.3.	Paso de vehículos	74
Art. 8.2.4.	Hoyos y zanjas	74
Art. 8.3.	Consideración el entorno	74

SECCION 9. CONDICIONES GENERALES DE USO 76

APTDO. 9.1.	CONTENIDO Y CLASIFICACION DE LOS USOS	76
Art. 9.0.	Contenido de la Sección	76
Art. 9.1.	Regulación de usos	76
Art. 9.2.	Tipos de usos	76
Art. 9.3.	Régimen de compatibilización de usos	77
Art. 9.4.	Régimen de complementariedad de usos	77
APTDO. 9.2.	USO DOTACIONAL Y SERVICIOS	77
Art. 9.5.1.	Definición	77
Art. 9.5.2.	Usos pormenorizados incluidos	77
Art. 9.5.3.	Condiciones	79

APTD. 9.3.	USO INFRAESTRUCTURAS	79
Art. 9.6.1.	Definición	79
Art. 9.6.2.	Condiciones	79
APTD. 9.4.	USO PRODUCTIVO	79
Art. 9.7.1.	Definición	79
Art. 9.7.2.	Usos pormenorizados	79
Art. 9.7.3.	Condiciones generales	80
Art. 9.7.4.	Condiciones particulares del uso almacenes	80
Art. 9.7.5.	Condiciones particulares del uso industrial	81
Art. 9.7.6.	Condiciones particulares del uso terciario industrial	82
APTD. 9.5.	USO RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES	82
Art. 9.8.1.	Definición	82
Art. 9.8.2.	Usos pormenorizados	82
Art. 9.8.3.	Condiciones particulares del uso aparcamientos	83
	1. Aparcamientos en superficie	83
	2. Aparcamientos construidos en edificios	84
	2.1. Garajes	84
	3. Depósito de vehículos usados	88
Art. 9.8.4.	Condiciones particulares del uso estaciones de autobuses	88
Art. 9.8.5.	Condiciones particulares del uso estaciones de ferrocarril (viajeros)	89
Art. 9.8.6.	Condiciones particulares del uso estaciones de servicio	89
Art. 9.8.7.	Condiciones particulares del uso red ferroviaria	89
Art. 9.8.8.	Condiciones particulares del uso red viaria de vehículos	89
APTD. 9.6.	USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	90
Art. 9.9.1.	Definición	90
Art. 9.9.2.	Usos pormenorizados	90
Art. 9.9.3.	Condiciones generales	91
APTD. 9.7.	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	92
Art. 9.10.1.	Definición	92
Art. 9.10.2.	Condiciones generales	93
APTD. 9.8.	USO TERCIARIO	93
Art. 9.11.1.	Definición	93
Art. 9.11.2.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados ..	94
Art. 9.11.3.	Condiciones generales	95
Art. 9.11.4.	Condiciones particulares del uso comercial	96
Art. 9.11.5.	Condiciones particulares del uso espectáculos	97
Art. 9.11.6.	Condiciones particulares del uso hotelero	97
Art. 9.11.7.	Condiciones particulares del uso recreativo y de hostelería no hotelero	98
Art. 9.11.8.	Condiciones particulares del uso oficinas	99
APTD. 9.9.	FIGURAS ACLARATORIAS	100

CAPITULO 2º.- NORMAS DE TRAMITACION

SECCION 1ª. GENERALIDADES	108
Art. 1.1. Actividades reguladas	108
Art. 1.2. Normas Generales de Tramitación	108
Art. 1.3. Normas especiales de tramitación.....	109
 SECCION 2ª. INFORMACION URBANISTICA	 110
Art. 2.1. Examen de documentos	110
Art. 2.2. Obtención de copias de planos, fotocopias, etc.	110
Art. 2.3. Consultas	110
Art. 2.4. Cédulas Urbanísticas.....	110
 SECCION 3ª. TRAMITACION DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES	 112
Art. 3.1. Delimitación del Sector	112
Art. 3.2. Avance de los Planes Parciales	112
Art. 3.3. Contenido	112
Art. 3.4. Ordenanzas	112
Art. 3.5. Contenido material	112
Art. 3.6. Contenido documental	113
Art. 3.7. Modificaciones	116
 SECCION 4ª. ESTUDIOS DE DETALLE	 117
Art. 4.1. Función del Estudio de Detalle	117
Art. 4.2. Contenido sustantivo	117
Art. 4.3. Contenido formal	118
Art. 4.4. Tramitación.....	118
Art. 4.5. Documentación	118
 SECCION 5ª. PROYECTOS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION ..	 119
Art. 5.1. Definición y clasificación	119
Art. 5.2. Objeto	119
Art. 5.3. Relación con el Planeamiento.....	120
Art. 5.4. Obras de Urbanización. Contenido	120
Art. 5.5. Documentación de los proyectos de ejecución.....	120
Art. 5.6. Documentación	121
Art. 5.7. Modificaciones	121
Art. 5.8. Infraestructuras básicas y complementarias	121

SECCION 6ª.	ALINEACIONES, TRAZADOS Y RASANTES	122
Art. 6.1.	Solicitud de información	122
Art. 6.2.	Solicitud de alineación y rasante	122
Art. 6.3.	Solicitud de tira de cueras y ejecución de la misma ...	122
Art. 6.4.	Solares con alineación interior	123
Art. 6.5.	Servidumbres	123
SECCION 7ª.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS	124
Art. 7.1.	Actos sujetos a licencia urbanística municipal	124
Art. 7.2.	Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada	125
Art. 7.3.	Contenido de la licencia	125
Art. 7.4.	Normas y condiciones aplicables	126
Art. 7.5.	Obras construidas sin licencia	126
SECCION 8ª.	LICENCIAS DE PARCELACION Y SEGREGACION	127
Art. 8.1.	Solicitud	127
SECCION 9ª.	LICENCIAS DE OBRA	128
Art. 9.1.	Condiciones generales	128
Art. 9.2.	Validez y caducidad de las licencias de obra	129
Art. 9.3.	Otras disposiciones sobre licencias de obra y urbanización	129
SECCION 10ª.	LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	132
Art. 10.1.	Solicitud de licencia de obras de urbanización	132
Art. 10.2.	Documentación de la solicitud de la licencia de obras de la urbanización	132
SECCION 11ª.	LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACION Y DERRIBO	133
Art. 11.1.	Tipos	133
Art. 11.2.	Solicitud de licencia	133
Art. 11.3.	Documentación licencia de obra	134
Art. 11.4.	Obras de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio	135
Art. 11.5.	Obras menores	136
Art. 11.6.	Documentación de la solicitud de licencia de derribos estructurales	136

SECCION 12ª. RUINAS	138
Art. 12.1. Edificios en estado ruinoso	138
Art. 12.2. Declaración de estado ruinoso	138
Art. 12.3. Obligaciones del propietario	138
Art. 12.4. Ruina inminente	138
Art. 12.5. Pago de derechos municipales	138
 SECCION 13ª. VALLADO DE OBRAS	 139
Art. 13.1. Vallado de obras	139
Art. 13.2. Instalaciones complementarias	139
 SECCION 14ª. EJECUCION DE OBRAS	 140
Art. 14.1. Condiciones	140
Art. 14.2. Dirección Facultativa	140
Art. 14.3. Renuncia y nueva designación de técnicos	141
Art. 14.4. Cambio de empresa constructora	141
Art. 14.5. Modificaciones del proyecto	141
Art. 14.6. Documentación en el lugar de la obra o instalación	142
Art. 14.7. Inspecciones	142
 SECCION 15ª. CONCLUSION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES	 144
Art. 15.1. Conclusión de las obras o instalaciones	144
 SECCION 16ª. LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES	 146
Art. 16.1. Solicitud	146
Art. 16.2. Consultas	146
Art. 16.3. Inspección	146
Art. 16.4. Tipos de actividades	146
Art. 16.5. Documentación	146
 SECCION 17ª. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION	 148
Art. 17.1. Objeto	148
Art. 17.2. Solicitud	148
Art. 17.3. Inspección	148

CAPITULO 1º: NORMAS URBANISTICAS GENERALES

SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.- Objeto y ámbito territorial de las Normas.

1. Objeto de estas Normas Subsidiarias es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de Tarancón.

2. Las presentes Normas Subsidiarias son el resultado de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Tarancón aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 31 de Enero de 1989.

3. Las referencias legales a lo largo de los documentos de las Normas, ha de entenderse que remiten al:

a) Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo nº 1 de 26 de Junio de 1992 (BOE del 30/6/92, núm. 156) cuando se acompañen de las siglas "TR'92".

b) Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo nº 1.376 de 9 de Abril de 1976 (BOE del 16 y 17/6/76, núm. 144 y 145) cuando se acompañen de las siglas "TR'76".

c) La Ley 04/0101-0010 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.Castilla-La Mancha de 17 de Julio de 1.997, págs. 2345 a 2360) cuando se acompañen de las siglas "LMU".

Artículo 1.2.- Ambito temporal de las Normas.

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y mantendrá su vigencia indefinidamente (Artículo 45 TR'76) sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan acordarse conforme a lo dispuesto en el Artículo 47 del TR'76.

Artículo 1.3.- Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

La publicación en el BOC-LM del documento aprobado definitivamente conlleva los siguientes efectos:

Publicidad.- Cualquier ciudadano tiene el derecho a consultar su documentación, que a tal efecto estará a su disposición en las dependencias que el Ayuntamiento determine.

Ejecutoriedad.- Que supone la declaración de utilidad pública de las obras previstas en las Normas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la Administración Pública Urbanística competente para la ejecución de sus determinaciones.

Obligatoriedad.- Que implica el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en ejercicio de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, que vinculan tanto a la Administración como a los particulares.

Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales o Consejerías, a realizar en el ámbito de las Normas Subsidiarias, deberán cumplir lo previsto en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 9.2 del TR'76.

No obstante lo anterior, podrán autorizarse usos y obras de justificado carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 58.2 y 3. del TR'76 y en el 16 del TR'92, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

Artículo 1.4.- Documentación.

1. Documentación vinculante.

Para llevar a cabo el cometido que la legislación urbanística otorga a las Normas Subsidiarias, el presente documento comprende los siguientes documentos:

a) Documentos escritos.

Memoria.- Que explicita los objetivos de las Normas, la estrategia seguida en las diferentes clases de suelo y en los diferentes sistemas de infraestructuras, dotaciones y servicios y aporta cuantos datos urbanísticos han sido necesarios para llevar a cabo la ordenación propuesta.

Normas Urbanísticas.- Que incluyen el tratamiento específico de cada clase y categoría de suelo. En el Suelo Urbano estas Normas tienen el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo. Divididas en Particulares y Generales, las segundas tienen carácter subsidiario respecto a legislaciones o reglamentaciones supramunicipales de obligado cumplimiento, así como respecto a ordenanzas municipales que, en aplicación de competencias otorgadas por la legislación de Régimen Local, puedan regular actividades o servicios.

b) Documentos gráficos.

Planos de Información.- Que informan de la situación de la realidad en el momento de iniciarse la revisión.

Planos de Ordenación.- Que reflejan gráficamente las propuestas y determinaciones de las Normas, la clasificación y calificación del suelo y los sistemas de dotaciones e infraestructuras.

Planos Síntesis.- Que reflejan la estructura general del territorio y el modelo de desarrollo propuesto.

2. Documentación no vinculante.

Constituyen esta documentación todo el conjunto de esquemas y documentos escritos o gráficos que se incluyen en los textos para mejor centrar los objetivos perseguidos con la ordenación, y la imagen final propuesta. Así como anexos

normativos de carácter subsidiario en ausencia de normativa específica u ordenanza municipal.

Artículo 1.5.- Interpretación de los documentos de las Normas Subsidiarias.

Las Normas y documentos gráficos de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a sus objetivos y finalidad expresados en el capítulo correspondiente de la Memoria.

A este respecto deberá entenderse que prevalecen:

1. Las determinaciones de la Ordenanza Particular sobre las de la Ordenanza General, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en las Ordenanzas Generales para aquellos aspectos o temas que no se regulen en la Ordenanza Particular.

2. Las determinaciones escritas o acotadas sobre los resultados de las mediciones efectuadas sobre planos sin acotar.

3. Las determinaciones del plano que regule el tema específico de que se trate, frente a las del resto de los planos.

4. Las determinaciones del plano de mayor escala frente a las del de menor escala.

5. Cuando sobre un mismo ámbito, claramente definido e identificable, el resultado de una medición sobre el terreno, debidamente acreditada por técnico competente, fuera diferente de la atribuida por las Normas Subsidiarias, prevalecerá la medición real.

Los planos/esquemas deben entenderse como indicativos del modelo territorial diseñado/propuesto por las Normas, sin que, en consecuencia, tengan alcance normativo.

Cuando, aún utilizando los anteriores criterios de interpretación se mantuvieren las dudas o imprecisiones, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios, a juicio de los servicios técnicos municipales.

Artículo 1.6. Modificación y Revisión.

1. Las Modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias se sujetarán, según lo dispuesto en los Artículos 47, 48, 49 y 50 del TR'76, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

2. Se entenderá por Revisión de las Normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado en dicho documento.

3. Transcurridos ocho años de la vigencia de las Normas el Ayuntamiento considerará la conveniencia de revisarlos por haberse producido algunas de las circunstancias anteriormente señaladas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes, sobrevenida durante la ejecución de las Normas Subsidiarias.

4. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias se agrupan en dos tipos:

a) De trascendencia supramunicipal.- Si su modificación tiene consecuencias que no se limitan al ámbito municipal o repercusiones en el entorno en las que debe contarse con la opinión de la Comisión de Urbanismo.

b) De nivel municipal.- Cuando su contenido y, por consiguiente, las consecuencias de su posible modificación en el futuro tienen trascendencia exclusivamente interna.

5. Son modificaciones del tipo a):

- La red viaria intermunicipal así como la red general municipal en la medida en que define distribución de flujos de tráfico con el entorno, por cuanto dichos flujos tienen un impacto importante en las vías de destino o de origen.

- Los usos globales por cuanto pueden servir de referencia para decisiones de calificación en los municipios del entorno y para evaluación de oferta bruta de suelo en la región.

- Los Sistemas Generales Verdes, cuando se trate de supresión o disminución en más de un 10%, por cuanto se trata de áreas verdes de suficiente tamaño para que representen nodos de una red general verde de la comarca.

- Los suelos que acogen funciones de nivel supramunicipal, por razones obvias. La capacidad poblacional (aumento o disminución mayor del 10%) por cuanto el número de habitantes tiene importancia para la planificación de redes viarias e infraestructuras regionales o supramunicipales.

6. El resto de las determinaciones son de nivel municipal.

SECCION 2. DEL SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS

Artículo 2.0.- Alcance y contenido de la Sección.

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los Artículos siguientes.

APARTADO 2.1.- DEFINICIONES

Artículo 2.1.1. Actividad.

Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

Artículo 2.1.2. Alineaciones.

1.- Tipos de alineaciones según su origen:

a) **Actuales.** Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

b) **Oficiales.** Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

2.- Tipos de alineaciones según su posición:

a) **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambos con el viario público, peatonal o rodado.

b) **Alineaciones interiores de manzana.-** Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja. Vienen definidos por las disposiciones reguladoras del fondo edificable.

3.- La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

Artículo 2.1.3. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el centro del frente del solar. Se medirá en número de plantas y en metros. A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que

puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 4.4.1. de las NN.GG. en cuanto se refiere a la medición de la altura de la edificación.

Artículo 2.1.4. Altura de plantas o pisos y elementos colgados.

a) **Total:** Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

b) **Libre:** Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo. Igualmente en caso de existencia de elementos colgados (tuberías, conductos... etc.) será la comprendida entre la parte inferior de dichos elementos y el suelo.

c) Los elementos colgados no serán tenidos en cuenta cuando se produzcan sobre menos del 5% de la superficie de la pieza y liberen al menos el 80% de dicha superficie.

Artículo 2.1.5. Ancho de calle.

Se denomina ancho de calle a la distancia media, medida perpendicularmente al frente de la parcela en cuestión, entre los siguientes objetos:

a) Entre el centro del frente de la parcela en cuestión y la alineación frontera.

b) Entre el centro del frente de la parcela colindante por la derecha y la alineación frontera.

c) Entre el centro del frente de la parcela colindante por la izquierda y la alineación frontera.

En todo caso deberá tenerse en cuenta lo señalado por el artículo 4.4.2. de las NN.GG.

Artículo 2.1.6. Ancho de solares.

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

Artículo 2.1.7. Buhardilla/Desván.

Se denomina buhardilla al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina bien con lucernarios bien por ventanas en cuerpos salientes (buhardillas) distribuidos rítmicamente según esquemas de la figuras nº 1, 2 y 3, que en ningún caso podrán ocupar más del 25% de la longitud del alero, ni tener una anchura superior a 1,3 metros.

Artículo 2.1.8. Convenio.

Acuerdo entre Administración y particulares para la ejecución y desarrollo de un sector, polígono o unidad de ejecución, donde deberán inexcusablemente señalarse los siguientes extremos:

- a) Certificación de la titularidad de los terrenos afectados, públicos y privados.
- b) Aprovechamiento lucrativo total.
- c) Aprovechamiento lucrativo correspondiente al 15% de apropiación municipal.
- d) Cesiones de parcelas dotacionales a cargo de los particulares incluidos en el ámbito.
- e) Cesión de la/las parcela/s soporte del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- f) Descripción y valoración de las cargas de urbanización adscritas al ámbito a realizar con cargo a los particulares.
- g) Valoración urbanística del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en el caso de que se acuerde la sustitución de la cesión por su valor dinerario.
- h) Relación de instrumentos de desarrollo y gestión a tramitar.
- i) Señalamiento de los plazos pertinentes al cumplimiento de las obligaciones de los particulares derivadas de este Convenio.

Artículo 2.1.9. Cornisa de la edificación.

Se denomina cornisa de la edificación a la intersección de la cara inferior del forjado de techo de la última planta de la edificación con el plano de fachada, o, en su caso, con el plano que define el vuelo máximo de cornisas y aleros.

Artículo 2.1.10. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (m² edificables), en cifras relativas índice en m²c/m²s o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura, ocupación.

La edificabilidad puede ser de dos tipos, a tenor del Art. 1 de la Ley 04/0101-0010 de la CAC-LM:

1. Apropiable. La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela, a la que se denominará Aprovechamiento Patrimonializable.

a) 100% en Suelo Urbano de actuación asistemática, incluido o no en áreas de reparcelación y/o urbanización.

b) 85% en Unidades de Ejecución Convenidas.

c) 85% en suelo apto para urbanizar.

2. Asignada. La que resulta de la aplicación de las disposiciones de la Ordenanza denominada Aprovechamiento Asignado.

Artículo 2.1.11. Edificación cerrada.

Se entiende que una edificación es CERRADA (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública o un espacio libre público.

Artículo 2.1.12. Edificación abierta.

Se entiende que una edificación es ABIERTA cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

Se consideran tres tipos de edificación abierta:

AISLADA: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

PAREADA: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.

ADOSADA: Está unida en hilera o greca a otras similares; el conjunto constituye una edificación abierta.

BIFAMILIAR: Edificación única compartiendo una parcela indivisible jurídicamente.

Artículo 2.1.13. Edificio de uso exclusivo.

Aquel que se destina en su totalidad al mismo uso.

Artículo 2.1.14. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación de las Normas Subsidiarias y Planes Parciales que resultaren disconformes con lo dispuesto en dichos documentos. En cuanto a sus consecuencias había de tenerse en cuenta el artículo 3.13 de las NN.GG.

Artículo 2.1.15. Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Artículo 2.1.16. Estudio de Impacto Ambiental.

Documento técnico destinado a identificar, predecir, prevenir, valorar y proponer soluciones sobre los efectos que la realización de proyectos, actividades o actuaciones producirían sobre el medio ambiente.

Artículo 2.1.17. Evaluación de Impacto Ambiental.

Conjunto de estudios y sistemas técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Artículo 2.1.18. Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Artículo 2.1.19. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Artículo 2.1.20. Fondo máximo edificable.

Se denomina fondo máximo edificable, a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja en planta baja, e, incluso, en planta sótano o semisótano cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

Artículo 2.1.21. Habitación vividera.

Cuando en el texto de las Ordenanzas Particulares de estas Normas Subsidiarias se cite el concepto "habitación vividera" habrá de entenderse que se refiere a cuartos de estar, salones o dormitorios principales o mayores exclusivamente.

Artículo 2.1.22. Línea de la edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

Artículo 2.1.23. Ocupación máxima de parcela.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela.

Artículo 2.1.24. Parcela inicial.

Parcela de terreno aportada al proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 2.1.25. Parcela neta.

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento.

Artículo 2.1.26. Parcela neta edificable.

Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el planeamiento. Una parcela neta edificable podrá resultar funcionalmente inedificable cuando concurran en ella alguna o algunas de las especificaciones incluidas en el Artículo 4.2.

Artículo 2.1.27. Parcelación, reparcelación, regularización de linderos.

1. Parcelación: Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes cuando, a través de la misma, traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

2. Reparcelación: Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución o en un área a reparcelar para su nueva división ajustada a las Normas Subsidiarias o al Plan Parcial, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos.

3. Regularización de linderos: Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 2.1.28. Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana en tipología de edificación cerrada.

Artículo 2.1.29. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de abierto. Se dividen en dos tipos:

- 1. Patios cerrados.** Cuando todos sus límites están conformados por edificación.
- 2. Patios abiertos.** En caso contrario.

Artículo 2.1.30. Pieza habitable.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos, los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

Artículo 2.1.31. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 2,00 m. y cuyo suelo está a una altura no mayor de 0,50 m., ambos por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación. Excepcionalmente si se dispusieran viviendas en la planta baja esta cota podrá ser de 1,20 m., sin perjuicio del cumplimiento de la regulación de accesibilidad de minusválidos.

Artículo 2.1.32. Polígono.

Superficie de suelo apto para urbanizar resultante del fraccionamiento de sectores a efectos de ejecución del planeamiento, o de suelo urbano a ordenar por PERI posterior, modificando o no la ordenación pormenorizada prevista por las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.1.33. Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

Artículo 2.1.34. Rasantes.

1. Actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2. Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

Artículo 2.1.35. Retranqueo.

Es el ancho de la franja del terreno comprendida entre una alineación y la línea de la edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el Artículo 2.1.2., asimismo podrá diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

Artículo 2.1.36. Sector.

Superficie de suelo apto para urbanizar que se delimite como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales y de reparto de beneficios y cargas mediante reparcelación o compensación. Se delimitan en el Plano de Clasificación y régimen del suelo y en el de Calificación Pormenorizada.

Artículo 2.1.37. Semisótano.

Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación en la tipología de bloque abierto o vivienda unifamiliar y la cara inferior de su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, una altura no menor de 1,00 metro.

Artículo 2.1.38. Sistemas Generales.

Conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

Artículo 2.1.39. Sistemas Locales interiores.

Conjunto de viales, zonas verdes, servicio y equipamiento previstos en los planes parciales y especiales para satisfacer las necesidades específicas de los sectores o ámbitos respectivos.

Artículo 2.1.40. Solar.

Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación según el régimen y calificación asignados por las Normas, que además reúnan los siguientes requisitos:

1. En actuaciones asistemáticas.

- a) Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a los que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento vigente.
- b) Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes para la edificación que se haya de construir, a la vez que se garantice la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.
- c) Que tengan señaladas alineación y rasante.

2. En actuaciones sistemáticas dentro de áreas a reparcelar y/o urbanizar.

- a) Que cumplan los requisitos del epígrafe 1.
- b) Que acrediten la inscripción registral de las parcelas resultantes de la parcelación, reparcelación o regularización de linderos exigida por su inclusión en Areas a Reparcelar.
- c) Que acrediten la ejecución o avalen el 100% de la carga de urbanización correspondiente a la edificabilidad solicitada, por su inclusión en Areas a Urbanizar o Reurbanizar.

3. En actuaciones sistemáticas dentro de Unidades de Ejecución.

- a) Que cumplan todos los requisitos del epígrafe 1.
- b) Que presenten acreditación del pago de las correspondientes cuotas de urbanización.
- c) Que dispongan además de los servicios exigidos por el correspondiente proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución, en las condiciones previstas en él.

d) Que las infraestructuras básicas del conjunto de la Unidad de Ejecución estén ejecutadas en su totalidad, comprometiéndose en este caso, mediante aval, la ejecución de las obras de urbanización secundarias, según determinan las presentes Normas para la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

e) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

Artículo 2.1.41. Sótanos.

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante y las que por incumplir el límite del artículo 2.1.37. no puedan calificarse de semisótanos.

Artículo 2.1.42. Superficie construida computable.

1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, con las especificaciones contenidas en el Artículo 4.4. de las NN.GG.

2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas incluidos sótanos y semisótanos excepto cuando éstos se destinen a usos de trasteros o aparcamiento de dotación obligatoria o servicios e instalaciones del edificio (caldera, cuartos de máquinas, contadores, etc.) y en la proporción que determine la Ordenanza General o Particular.

Artículo 2.1.43. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de toda la construcción utilizable (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas... etc.) incluso la subterránea y los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamiento se consideraran, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona. Queda prohibida la ocupación del subsuelo de vía pública por cualquier instalación o dependencia que no tenga carácter de servicio público.

Artículo 2.1.44. Unidades de Ejecución.

Superficies de suelo urbano o apto para urbanizar que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, según señala el Artículo 27 de la Ley 04/0101-0010.

Artículo 2.1.45. Uso.

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

Artículo 2.1.46. Usos - Tipologías.

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

1. En función de la regulación normativa.

a) **Característico.**- Uso predominante regulado por la Ordenanza de la zona correspondiente.

b) **Pormenorizado.**- Uso específico incluido dentro del característico.

2. En función de la propiedad/uso.

a) **Público.**- Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.

b) **Privado.**- Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

c) **Comunitario.**- Usos realizados por un colectivo sobre bienes de su titularidad.

3. En función de su admisibilidad.

a) **Uso permitido.**- Es el que considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan. Se distinguen dos subtipos:

a.1) **Uso predominante.**- Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.

a.2) **Uso compatible.**- Aquel uso que se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y/o no desvirtúa el carácter de la zona.

b) **Uso prohibido.**- Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretenden las Normas Subsidiarias. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

4. En función de la coexistencia con otros usos.

a) **Uso exclusivo.**- El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

b) **Uso compartido.**- Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

Artículo 2.1.47. Vivienda interior.

Se entiende por vivienda interior aquella cuyas piezas vivideras definidas en el artículo 2.1.21 de estas Normas Generales da vistas directas a espacios de uso y dominio privado o comunitario.

Artículo 2.1.48. Vuelos, entrantes y salientes.

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección paralela al mismo.

Se distinguen dos tipos:

- **Cerrado:** cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m.
- **Abierto:** cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.

En caso de formar polígonos, se asimilarán a los rectángulos mediante la proyección de los diferentes lados sobre un rectángulo según se indica en la figura nº 4.

Los dos anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.

SECCION 3. CLASIFICACION Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

APARTADO 3.1. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

Artículo 3.1. Marco jurídico de referencia.

El ámbito señalado en el Artículo 1.1 de este documento se regulará íntegramente por la clasificación y calificación del suelo contenida en los documentos de estas Normas Subsidiarias y bajo el cumplimiento de los preceptos de los siguientes textos legales con el valor que aquí se les adjudica:

- a) Legislación básica: Ley 04/0101-0010 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. (BOCM de 17 de Julio de 1.997, páginas 2345 a 2360).
- b) Legislación básica: Texto Refundido de la Ley Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por RDL 1/1992 de 26 de Junio. (BOE nº 156 de 30 de Junio de 1992). Teniendo en cuenta los efectos sobre el mismo de la Sentencia nº 167 del Tribunal Constitucional de fecha de Marzo de 1.997.
- c) Legislación supletoria: Texto Refundido de la Ley Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por RD 1346/1976, de 9 de Abril. (BOE nº 144 y 145, de 16 y 17 de Junio de 1.976).
- d) Legislación plena: Ley 7/1997, de 14 de Abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales. (BOE nº 90, de 15 de Abril de 1997). En tanto no se oponga a la legislación básica anterior.

APARTADO 3.2. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.2. Régimen del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 15 del TR'92 los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el Artículo 37.2 del TR'92.

APARTADO 3.3. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

Artículo 3.3. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de las Normas Subsidiarias para el Suelo Urbano y de los Planes Parciales para el suelo apto para urbanizar, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en las condiciones y plazos previstos en la Ley 04/0101-0010.

Artículo 3.4. Deberes legales.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes explicitados en el Artículo 20 del TR'92.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido en estas Normas o en el planeamiento que los desarrolle y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3.5. Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra, según lo dispuestos en el Artículo 23 del TR'92, mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, sin que en ningún caso puedan entenderse adquiridos por silencio administrativo uno o varios de los derechos anteriores en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística.

Los propietarios del suelo urbano, según dispone el art. 1 de la Ley 04/0101-0010 podrán apropiarse del siguiente porcentaje del aprovechamiento urbanístico concedido por el planeamiento:

- a) En actuaciones asistemáticas, esto es las correspondientes a los suelos excluidos de las Unidades de Ejecución, el 100% del aprovechamiento resultante de la aplicación de las Ordenanzas de Edificación.
- b) En actuaciones sistemáticas, esto es las correspondientes a los suelos incluidos en Unidades de Ejecución, el 85% del aprovechamiento medio de la unidad en que se encuentren.

APARTADO 3.4. REGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 3.6. Régimen transitorio del Suelo Apto para Urbanizar.

1. Hasta tanto no se adquieran los derechos a urbanizar y a edificar, no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos por el Artículo 16 del TR'92.

2. Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial.

APARTADO 3.5. REGIMEN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 3.7. Régimen de los suelos incluidos en Unidades de Ejecución.

1. Las parcelas incluidas en unidades de ejecución convenidas, además de las condiciones exigidas por estas Normas para la cualificación como solar, deberán cumplir las siguientes:

- a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fueran necesarios para la equidistribución, o que exista acuerdo municipal reconociendo, con los efectos oportunos en cuanto a cesiones se refiere, la innecesariedad de los mismos.
- b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor que el fijado para la edificación.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa en cualquier caso a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización complementaria, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación, o alternatively se preste aval por el porcentaje del coste de dichas obras señalado en el siguiente epígrafe.
- d) El porcentaje del coste de la urbanización a avalar dependerá del montante del mismo según la siguiente tabla:

COSTE OBRAS	% AVAL
Menor de 10.000.000 Pts.	100%
Entre 10.000.001 y 50.000.000 Pts.	75%
Entre 50.000.001 y 200.000.000 Pts.	30%
Mayor de 200.000.001 Pts.	10%

porcentajes que se aplicarán siempre por módulos de menor a mayor cuantía.

- e) Los avales deberán ser sustituidos al transcurso de cada año natural desde su constitución, incrementados según IPC del año anterior o ajustados a nuevos presupuestos para la misma obra.

2. Definición de infraestructura básica.

Constituirá la infraestructura básica el viario objeto de cesión, con todos los servicios previstos en el planeamiento y en los proyectos de ejecución, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a la red de servicios como la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones y el mobiliario urbano, debiendo estar todos estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

3. Definición de infraestructura complementaria.

Se entenderá por infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea a la edificación, con las condiciones de la licencia correspondiente:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuran como espacios de dominio y uso privado en los Planes y Proyectos correspondientes. Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o a su ajardinamiento de dominio y uso privado.
- La plantación de zonas forestales, parques, jardines y espacios libres de edificación.
- El mobiliario urbano de los viales, zonas verdes y espacios libres de edificación, de dominio y uso públicos o privados.
- La capa de rodadura de los viales y las losetas de las aceras cuando colinden y hayan de servir de acceso a las parcelas privadas edificables.

4. Imputación de las obras complementarias.

Si el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias así lo dispusieran, los avales a prestar en la solicitud de las licencias por las obras complementarias señaladas en el Artículo 3.7.3. de estas Normas, serán imputables a cada una de las parcelas edificables, o de los adjudicatarios de la Compensación, siempre y cuando puedan evaluar técnica y económicamente de forma separada para cada parcela y/o adjudicatario.

APARTADO 3.6. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.8. Régimen de los Sistemas Generales.

Se incluyen como sistemas generales aquellas piezas urbanas que cumplen un papel relevante en la estructura urbana y/o territorial del Municipio, bien por la función que cumplen, bien por su significado relevante, bien por la relación entre otros usos considerados como sistemas generales.

La inclusión como sistemas generales conlleva un especial régimen de adquisición, ejecución, protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación coherentes con su importancia en la estructura urbana.

APARTADO 3.7. REGIMEN DE LAS AREAS A REGULARIZAR

Artículo 3.9.1 Definición.

Las Normas Subsidiarias de Tarancón delimitan en suelo urbano de actuación asistemática ámbitos de suelo sometido a regularización de solares previa a la solicitud de licencia de edificación, vallado, etc., a los solos efectos de mejorar la configuración de las fincas iniciales en su completa conversión en solar, sin implicar por ello complejos mecanismos de reparto, sustituidos habitualmente en municipios como éste por simples acuerdos entre particulares.

Se trata de suelos urbanos provenientes de las NNSS de 1.989 que disponen de casi todos los servicios urbanos, realizados a cargo de los particulares, y que se encuentran incluidos en áreas totalmente consolidadas por la edificación, por lo que su inclusión alternativa en Unidades de Ejecución provocaría el indeseable efecto de la aplicación con efectos retroactivos del artículo 2 de la Ley 7/97, de 14 de Abril, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.

Artículo 3.9.2. Delimitación.

La delimitación de estas Areas a Regularizar se contiene en la Serie de Planos de Calificación Pormenorizada a escala 1/1000.

Cada área a regularizar se ha hecho coincidir con una manzana semiconsolidada al efecto de limitar el ámbito de la regularización de solares al mundo de los solares colindantes. Ello facilita la incorporación al proceso de regularización de las fincas aún no regularizadas que colindan con otras que ya lo fueron con anterioridad.

Artículo 3.9.3. Adquisición de derechos urbanísticos.

1.- Derecho a urbanizar.

El derecho a urbanizar se entiende adquirido desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

2.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se entiende adquirido, si bien los particulares deberán acreditar ante el Ayuntamiento el estricto cumplimiento del deber de cesión y urbanización de los viales circundantes a la manzana incluida en un Area de Regularizar.

La delimitación de Unidad de Ejecución al efecto de resolver el ajuste entre fincas y solares producirá los efectos previstos en el Artículo 2 de la Ley 7/97, de 14 de Abril.

3.- Derecho a edificar.

El derecho a edificar se entiende adquirido por el otorgamiento de la licencia de edificación al proyecto conforme al ordenamiento urbanístico.

4.- Otorgamiento de la licencia de edificación y perfeccionamiento de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

Los titulares de los solares solicitantes de licencias de edificación deberán acreditar ante el Ayuntamiento la inscripción registral de los suelos destinados a viales de uso y dominio públicos, así como la ejecución previa o simultánea de la urbanización pendiente de ejecución en el área a regularizar, o, en el caso de imposible ejecución anticipada, prestar aval por el 100% de la cuota que en dicha urbanización les corresponda.

Artículo 3.9.4. Procedimiento de la regularización de solares.

La regularización de los solares incluidos en un Área de Regularización podrá realizarse por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Acuerdo notarial de regularización de parcelas entre el conjunto de los propietarios incluidos.
- b) Proyecto de parcelación
- c) Proyecto de reparcelación
- d) Proyecto de compensación

En cualquiera de los anteriores procedimientos la inscripción registral del documento habilitará la solicitud de la pertinente licencia de edificación.

Artículo 3.9.5. Iniciativa.

1. La iniciativa corresponde a los particulares incluidos en cada área a regularizar o al Ayuntamiento de oficio.

2. La iniciativa particular podrá ejercerse en las siguientes condiciones:

- a) La totalidad de los particulares afectados podrán recabar de los Servicios Técnicos Municipales informe favorable de ajuste al planeamiento vigente del Acuerdo Notarial de Regularización, previo a la inscripción registral del mismo.
- b) La totalidad de los particulares afectados podrán recabar del Ayuntamiento licencia de parcelación del conjunto de terrenos incluidos en el área a regularizar.
- c) Los propietarios de más del 80% de la superficie a regularizar podrán redactar la propuesta de Acuerdo de Regularización y, recibido el informe favorable de los servicios técnicos municipales, solicitar del Ayuntamiento la delimitación de una Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de compensación o cooperación.
- d) Los propietarios de más del 50% de la superficie a regularizar podrán recabar del Ayuntamiento la delimitación de una Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de cooperación.

3. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte, transcurridos tres meses desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y desde la presentación de la última iniciativa privada, podrá delimitar una Unidad de Ejecución a desarrollar

por el sistema de cooperación.

4. Tanto los particulares como el propio Ayuntamiento podrán renunciar en cualquier momento del trámite a alguno de los anteriores procedimientos, sustituyéndolo por un Acuerdo Notarial de Regularización.

3.9.6. Contenido y alcance de los procedimientos.

1.- Acuerdo Notarial de Regularización de Parcelas.

a) Los Acuerdos Notariales de Regularización de Parcelas pueden exclusivamente rectificar los linderos de las fincas iniciales entre sí, al efecto de mejorar el ajuste de su forma a la ordenación urbanística, y con las suelos destinados a viario de uso y dominio públicos.

b) Para ello podrán realizar cuantas operaciones de agrupación o segregación de fincas precisen al efecto de permitir la individualización de las fincas de uso y dominio públicos.

c) La identificación de la correspondencia entre las antiguas y las nuevas parcelas y la asignación de la pertinente cuota a cada una de ellas en los costes de urbanización permitirá la plena subrogación real de las antiguas por las nuevas parcelas.

d) El informe de los Servicios Técnicos Municipales advertirá en su caso de la necesidad de afectar las nuevas parcelas al cumplimiento de las obligaciones de urbanización y/o compensaciones económicas, en cuyo caso se inscribirán tales cargas como afecciones reales en el Registro Inmobiliario.

e) Las regularizaciones de linderos no podrán contravenir las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre parcelas mínimas edificables.

2.- Proyecto de Parcelación.

Los Proyectos de Parcelación podrán, además de las competencias descritas para los Acuerdos Notariales de Regularización de Parcelas, dividir las fincas con arreglo a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, esto es, crear nuevas fincas registrales que respeten el frente mínimo y la superficie mínima exigible a las parcelas para que ostenten la cualidad de edificables.

Los Proyectos de Parcelación están sujetos a la previa concesión de licencia de parcelación.

Los Proyectos de Parcelación no permiten la subrogación real de las antiguas en las nuevas fincas, por lo que aprobados por el Ayuntamiento, deberán ser inscritos registralmente con los efectos previstos en el artículo 42 de la Ley 04/0101/0010.

3.- Proyectos de Reparcelación.

La delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución se realizará ajustada a las exigencias de los Artículos 27 y 28 de la Ley 04/0101/0010 y por el procedimiento previsto en el Artículo 29 del mismo texto legal.

El Acuerdo-Pleno por el que se aprueba la delimitación deberá señalar el sistema de actuación elegido y podrá ir acompañado, en su caso, por el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

El contenido, tramitación, efectos, etc. de los Proyectos de Reparcelación se ajustará a lo previsto por el Capítulo III del Título IV de la Ley 04/0101/0010 y demás disposiciones concurrentes.

4.- Proyectos de Compensación.

Aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución se presentará el pertinente Proyecto de Compensación en el plazo de 3 meses desde su publicación.

El contenido, tramitación, efectos, etc. de los Proyectos de Compensación se ajustará a lo previsto por el Capítulo III del Título IV de la Ley 04/0101/0010 y demás disposiciones concurrentes.

3.9.7. Criterios para los procedimientos de regularización, parcelación, reparcelación y compensación.

1. Superficie aportada

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas.

Las parcelas se medirán en su forma original, no ajustada al planeamiento, dentro de los límites del Área de Regularización, incluso si puede documentarse tal extremo de las parcelas ya ajustadas previamente a la alineación oficial.

Ver GRAFICO 1 del ejemplo.

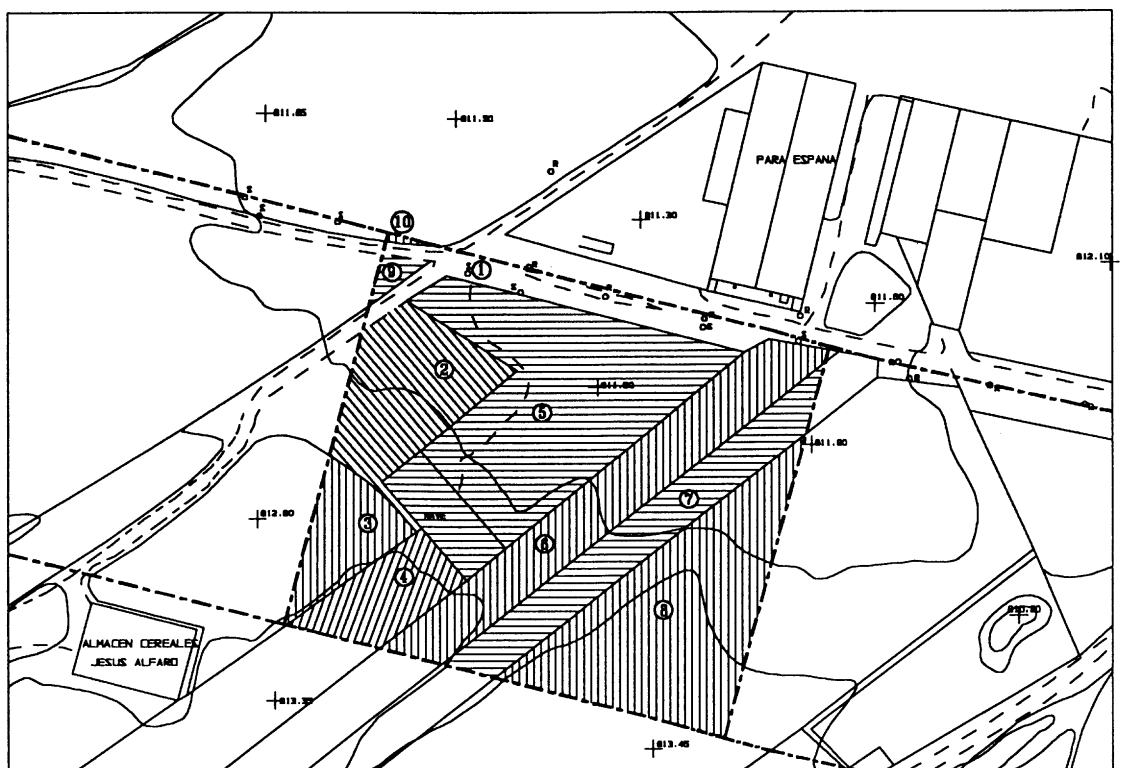


GRAFICO N° 16: Parcelas incluidas en el área a regularizar

2. Valoración catastral de las parcelas.

El valor de las parcelas se fijará en función del valor básico de repercusión definido por el Impuesto de Bienes Inmuebles si éste se ajustara al planeamiento vigente.

Si dichos valores hubieran perdido vigencia se fijarán coeficientes relativos a cada calle perimetral, que no podrán diferenciarse entre sí en más del 15%.

Dichos coeficientes de calle se aplicarán a los frentes respectivos de cada parcela en función de su longitud. La media ponderada de longitudes de frente a cada calle por los coeficientes de calle dividido por la longitud total de frentes de calle de cada parcela, calculada como sigue:

$$[(\text{frente} \times \text{coef. de calle}) / \text{frente total}] = \text{Coef. calle ponderado}$$

define el coeficiente de valor aplicable a la superficie de cada parcela.

Ver TABLA 1 del ejemplo.

TABLA Nº 1: CALCULO DEL COEFICIENTE DE CALLE PONDERADO

Nº	SUPERFICIE	FRENTE DE CALLE Y COEFICIENTES DE CALLE (k)						COEFICIENTE CALLE PONDERADO
PARC	BRUTA							
	m2.	k=1.15	FRENTE ml.	K=1.075	FRENTE ml.	K=1.00	FRENTE ml.	
1	914,36	suelos demaniales preexistentes						
1	21,83	1,15	85,58	1,075	0,00	1,00	0,00	1,15
2	1479,25	1,15	43,82	1,075	0,00	1,00	0,00	1,15
3	759,00	1,15	0,00	1,075	30,72	1,00	7,72	1,06
4	780,10	1,15	0,00	1,075	0,00	1,00	25,72	1,00
5	3852,18	1,15	85,58	1,075	0,00	1,00	0,00	1,15
6	2091,72	1,15	10,67	1,075	3,62	1,00	9,22	1,08
7	1512,33	1,15	0,00	1,075	19,95	1,00	17,58	1,04
8	2943,79	1,15	0,00	1,075	59,95	1,00	45,47	1,04
9	104,57	1,15	4,77	1,075	6,51	1,00	0,00	1,11
10	20,46	1,15	0,00	1,075	0,00	1,00	0,00	1,15
	14479,59		230,42		120,75		105,71	
					456,88			

3. Valoración formal de las parcelas

El valor de las parcelas se afectará por un coeficiente que represente la idoneidad de las mismas para la aplicación de la Ordenanza de Edificación correspondiente, determinado como porcentaje de superficie ocupable respecto a la superficie bruta.

Al menor de dichos porcentajes se le asignará un coeficiente de minoración de 0,85 y al mayor un coeficiente de 1,00. Al resto de las parcelas el proporcional entre 0,85 y 1,00 respecto a su porcentaje de ocupación, lo que permite determinar el Coeficiente de Forma Ponderado.

Ver GRAFICO 2 y TABLA 2 del ejemplo.

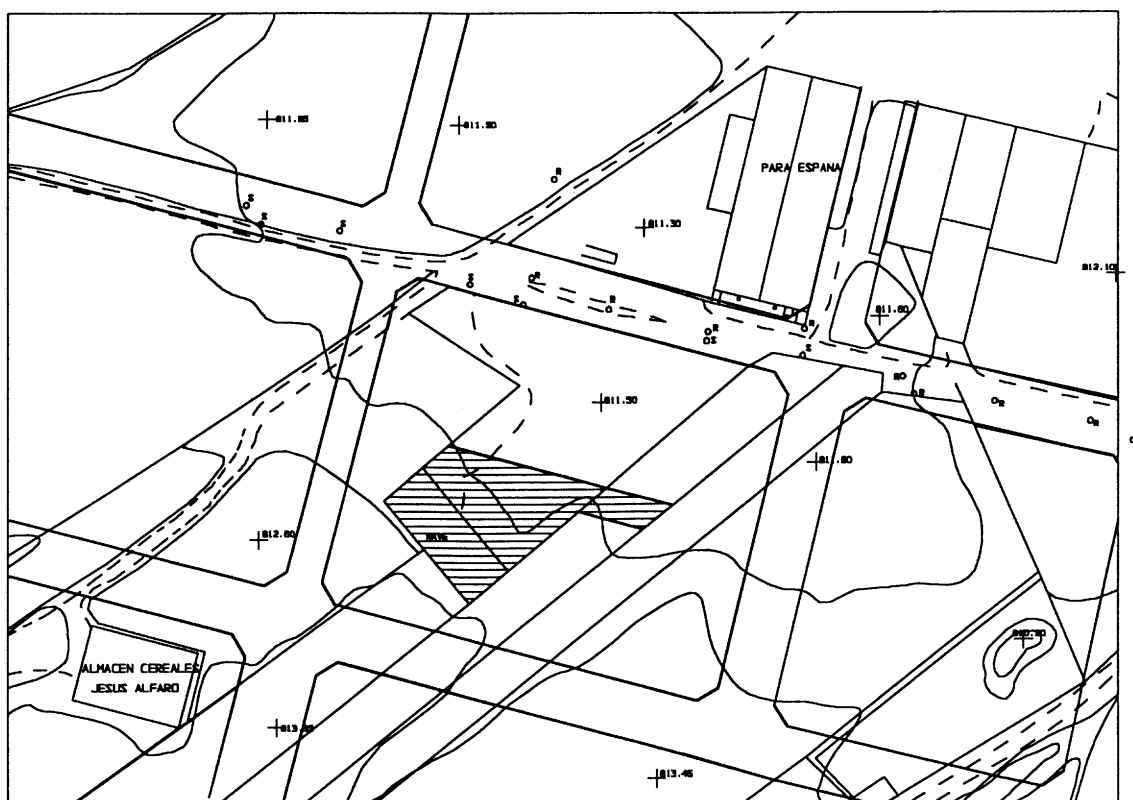


GRAFICO N° 18: Imposible ocupación de parcela por fondo excesivo

GRAFICO N° 2: CORRECCION SUPERFICIES APORTADAS

N° PARCELA	SUPERFICIE BRUTA m2.	SUPERFICIE OCUPABLE FONDO =50 m. m2.	PORCENTAJE OCUP/BRUTA %	COEFICIENTE FORMA	COEFICIENTE FORMA PONDERADO
1		(*)	100,00	1,00	1,0212
2	1.479,25	1.479,25	100,00	1,00	1,0212
3	759,00	759,00	100,00	1,00	1,0212
4	780,10	780,10	100,00	1,00	1,0212
5	3.852,18	2.515,96	65,31	0,85	0,8681
6	2.091,72	1.514,11	72,39	0,94	0,9621
7	1.512,33	1.512,33	100,00	1,00	1,0212
8	2.943,79	2.943,79	100,00	1,00	1,0212
9	104,57	(*)	100,00	1,00	1,0212
10	20,46	(*)	100,00	1,00	1,0212
	13.543,40		937,70	9,79	10,0000

(*) Imposible ocupación de parcela bruta

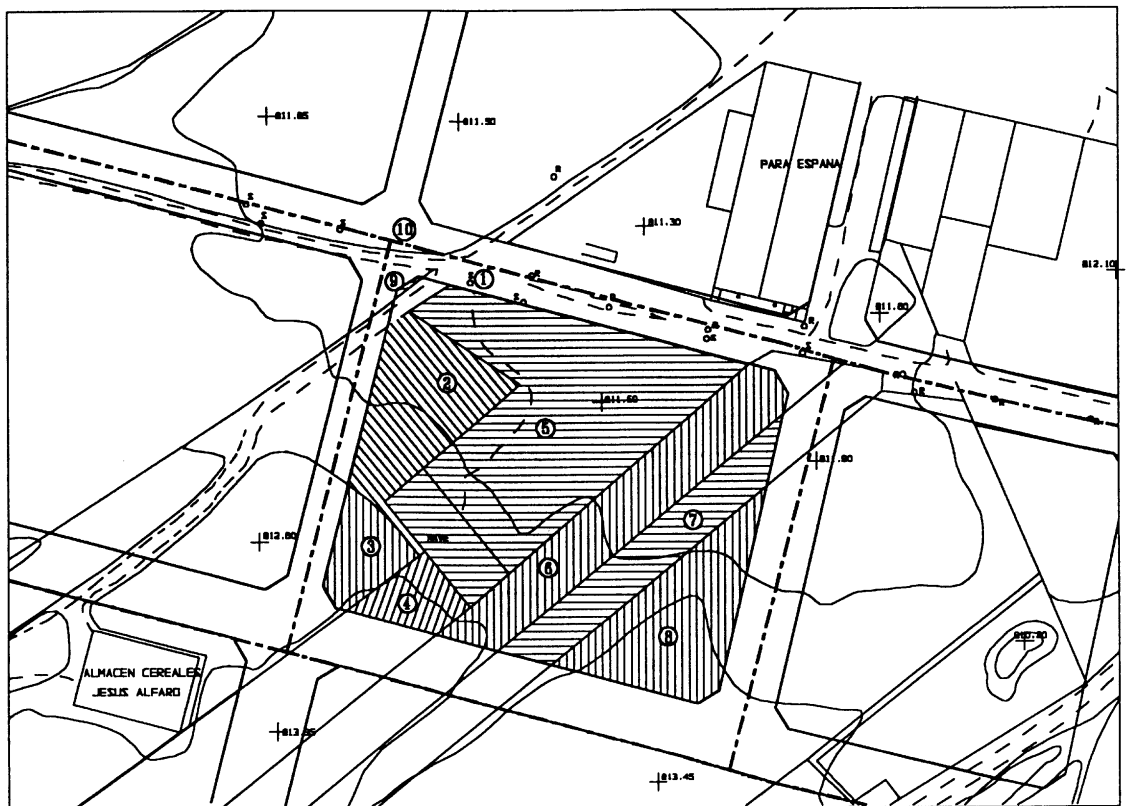


GRAFICO N° 17: Superficie neta edificable de parcela

4. Porcentaje de participación corregido

Para determinar el porcentaje de adjudicación de suelo neto edificable de cada parcela se aplicarán al que representen las superficies de las parcelas brutas los Coeficientes de Calle Ponderado y de Forma Ponderado.

Ver Tabla 3 del ejemplo.

TABLA N° 3: CORRECCION SUPERFICIES APORTADAS

N° PARCELA	SUPERFICIE BRUTA m2s.	COEF. CALLE PONDER.	COEFICIENTE FORMA PONDERADO	SUPERFICIE APORTADA CORREGIDA m2sh	PORCENTAJE APORTACION CORREGIDO %	PORCENTAJE APORTACION SIN CORREGIR %
1	21,83	1,15	1,0212	25,84	0,1795	0,1609
2	1.479,25	1,15	1,0212	1.737,26	12,1640	10,9047
3	759,00	1,06	1,0212	821,58	5,7525	5,5952
4	780,10	1,00	1,0212	796,67	5,5781	5,7507
5	3.852,18	1,15	0,8681	3.845,47	26,9254	28,3975
6	2.091,72	1,08	0,9621	2.172,59	15,2121	15,4197
7	1.512,33	1,04	1,0212	1.606,02	11,2451	11,1486
8	2.943,79	1,04	1,0212	3.134,53	21,9474	21,7010
9	104,57	1,11	1,0212	118,19	0,8275	0,7709
10	20,46	1,15	1,0212	24,03	0,1682	0,150
	13.585,23		10,0000	14.281,97	100,0000	100,0000

5. Cesión de suelo para viario. Forma de compensación.

Como resultado del proceso de regularización emerge una nueva parcela demanial objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, destinada en las Normas Subsidiarias a viario público.

La aplicación de los porcentajes de aplicación corregidos a la superficie neta calificada de la manzana, al efecto de calcular la superficie adjudicable a cada propietario original, provoca la cesión y el reparto equitativo de la misma entre los afectados en proporción al derecho de cada uno de ellos.

Ver TABLA 4 del ejemplo.

TABLA Nº 4: SUPERFICIE NETA DIRECTA, PROPORCIONAL, CORRECCIONES Y SALDOS

Nº PARC	PORCENT. APORTACION CORREGIDO %	S U P E R F I C I E S N E T A S			SALDO 7000 Pts/m2n Pts	
		DIRECTA m2sn	PROPORCIONAL m2sn	CORRECCION m2sn		
1	0,1795	21,83	18,34	-3,49	128.382	(*)
2	12,1640	1.279,44	1.242,78	-36,66		
3	5,7525	476,19	587,73	111,54		
4	5,5781	386,82	569,91	183,09		
5	26,9254	3.852,18	2.750,91	-1.101,27		
6	15,2121	1.669,28	1.554,20	-115,08		
7	11,2451	1.088,12	1.148,89	60,77		
8	21,9474	1.430,31	2.242,33	812,02		
9	0,8275	12,64	84,55	71,91	591.827	(*)
10	0,1682	0,00	17,19	17,19	120.325	(*)
TOTAL	100,0000	10.216,81	10.216,81	0,00	840.533	

(*) Parcelas a compensar económicamente por resultar su superficie proporcional menor que la parcela mínima edificable

6. Parcelas sustituibles por compensación económica

Las parcelas aportadas que no sean capaces, regularizando linderos, de producir solares edificables que cumplan la Ordenanza de Edificación serán valoradas por su valor habitual en mercado, valor que se abonará en concepto de indemnización a favor del titular original.

El valor de la indemnización citada se repartirá, por aplicación del porcentaje de participación corregido, entre todos los propietarios adjudicatarios de parcelas edificables.

La participación porcentual de los propietarios indemnizados de repercutirá entre los restantes adjudicatarios de parcelas edificables en función del citado porcentaje corregido.

Ver TABLA 5 del ejemplo.

TABLA N° 5: REPARTO DE INDEMNIZACIONES Y AJUSTE PORCENTAJES

N° PARC	SUPERFICIE NETA INDEMNIZAR	INDEMNIZAR	PORCENTAJE APORTACION CORREGIDO TABLA 4	PORCENTAJES ELIMINADOS POR INDEMNIZACION	AJUSTE PORCENTAJES RESTO
	m2s	Pts	%	%	%
1	18,34	128.382	0,1795	0,0000	0,0000
2			12,1640	12,1640	12,3087
3			5,7525	5,7525	5,8210
4			5,5781	5,5781	5,6445
5			26,9254	26,9254	27,2456
6			15,2121	15,2121	15,3931
7			11,2451	11,2451	11,3788
8			21,9474	21,9474	22,2084
9	84,55	591.827	0,8275	0,0000	0,0000
10	17,19	120.325	0,1682	0,0000	0,0000
	120,08	840.533	100,0000	98,82	100,0000

7. Adjudicaciones finales: superficie adjudicables y parte en las indemnizaciones.

La aplicación de los porcentajes corregidos en la Tabla 5 a la superficie neta edificable de manzana y al total dinerario de las indemnizaciones determina las condiciones finales de cada uno de los propietarios afectados.

Ver TABLA 6 del ejemplo.

TABLA N° 6: ADJUDICACIONES FINALES SUPERFICIE E INDEMNIZACION

N° PARC	INDEMNIZAR A PARCELAS Pts	SUPERFICIE NETA A REPARTIR m2s	PORCENTAJE AJUSTADO %	SUPERFICIE NETA A ADJUDICAR m2s	INDEMNIZACION PROPORCIONAL DE PARCELAS Pts
1	128.382		0,0000	0,00	
2			12,3087	1.257,56	103.459
3			5,8210	594,72	48.927
4			5,6445	576,68	47.444
5			27,2456	2.783,63	229.008
6			15,3931	1.572,68	129.384
7			11,3788	1.162,55	95.643
8			22,2084	2.268,99	186.669
9	591.827		0,0000	0,00	
10	120.325		0,0000	0,00	
	840.533	10.216,81	100,0000	10.216,81	840.533

8. Criterios de adjudicación de parcelas.

Las parcelas nuevas que sustituyen a las antiguas aportadas se identificarán con los siguientes criterios.

- a) Se ubicarán coincidiendo con las antiguas en la mayor proporción posible, a fin de obtenerlas por simple rectificación de linderos.
- b) Se ajustarán a las superficies calculadas en la Tabla 6
- c) La repetición del cálculo del frente equivalente de la Tabla 1 a los frentes de la parcela resultante deberá de producir similar resultado.
- d) Las parcelas emergen con una carga real equivalente a la parte de indemnizaciones que se le han adjudicado en la Tabla 6, con la cual se inscribirán, salvo pago anticipado de la indemnización.

Ver Gráfico 19 del ejemplo.

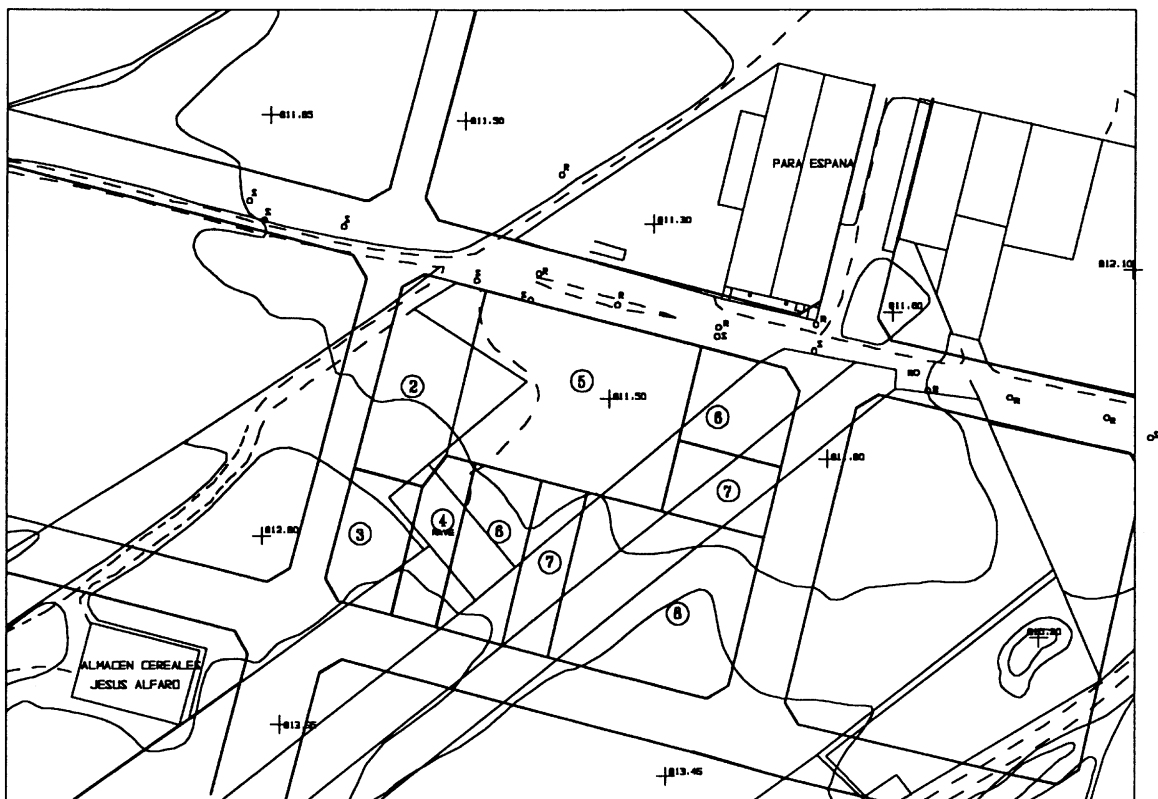


GRAFICO N° 19: Parcelas adjudicadas

9. Gastos de la regularización.

Cualesquiera otros gastos producidos durante el proceso de regularización (levantamiento topográfico, investigación registral, asesoría técnica o jurídica, etc.) se repercutirán entre los propietarios adjudicatarios de parcelas regularizadas con igual criterio y procedimiento que el descrito para las indemnizaciones.

APARTADO 3.8. REGIMEN DE LAS AREAS A REURBANIZAR

Artículo 3.10. Régimen de las áreas a reurbanizar.

Artículo 3.10.1. Definición.

Las Normas Subsidiarias de Tarancón delimitan en suelo urbano ámbitos de suelo sometido a operaciones de completamiento de la urbanización que permitan la cualificación como solar de las parcelas, previas a la solicitud de licencia de edificación.

Artículo 3.10.2. Delimitación.

La delimitación de estas Areas a Reurbanizar se contiene en la Serie de Planos de Calificación Pormenorizada a escala 1/1000.

Cada área a regularizar se ha hecho coincidir con una manzana semiconsolidada al efecto de limitar el ámbito de la regularización de solares al mundo de los solares colindantes. Ello facilita la incorporación al proceso de regularización de las fincas aún no regularizadas que colindan con otras que ya lo fueron con anterioridad.

Artículo 3.10.3. Adquisición del derecho a edificar.

El derecho a edificar se entiende adquirido por el otorgamiento de la licencia de edificación conforme al ordenamiento urbanístico sobre parcelas que, por contar con acceso rodado, pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado, acometida de energía eléctrica, agua y saneamiento, en las condiciones requeridas por la nueva edificación, ostenten la cualificación de solares.

Artículo 3.10.4. Procedimiento de ejecución.

Las obras de urbanización a ejecutar en cada área de reurbanización podrán realizarse a través de:

- a) Proyectos de obras públicas.
- b) Proyectos de urbanización.

Artículo 3.10.5. Iniciativa.

1. La iniciativa corresponde a los particulares incluidos en el área a reurbanizar o al Ayuntamiento de oficio.

2. La iniciativa particular podrá ejercerse en las siguientes condiciones:

a) Los propietarios de más del 80% de la superficie del área a reurbanizar podrán presentar proyecto de obras o de urbanización para su aprobación municipal.

b) Los propietarios de más del 50% de la superficie del área a reurbanizar podrán recabar del Ayuntamiento la delimitación de una Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de cooperación.

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, transcurridos tres meses desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y desde la presentación de la última iniciativa privada, podrá delimitar una Unidad de Ejecución a desarrollar por el sistema de cooperación.

Artículo 3.10.6. Contenido y alcance de los procedimientos.

1. Proyecto de obra pública.

Permite la ejecución parcial de las obras de urbanización pendientes de materialización o de reforma.

2. Proyectos de Urbanización.

Permite la ejecución de la urbanización completa de un área de reurbanización.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias requieren la simple aprobación municipal implícita en la concesión de licencia, para lo cual deberán de contener la definición de las cuotas correspondientes a cada propietario afectado.

4. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán por el procedimiento y con el contenido de los artículos 52, 53 y 54 del TR'76.

Artículo 3.10.7. Criterios para la redacción y ejecución de los proyectos.

1. Los Proyectos comprenderán todas las obras interiores y exteriores necesarias para la adecuada conexión con las redes municipales de servicios y de circulación, además de todas las obras de urbanización necesarias para el cumplimiento del artículo 78.a) del TR'76.

2. Los Proyectos repartirán proporcionalmente los costes, con el alcance determinado por el artículo 38 de la Ley 04/0101-0010, entre las parcelas afectadas con idénticos criterios y procedimientos a los señalados en el artículo 3.9.7. de estas NN.GG.

3. Los Proyectos contendrán las cuotas de urbanización correspondientes a cada parcela y señalarán el plan de obras para su ejecución.

4. Si ello fuera posible, a la luz del plan de obras del Proyecto, podrán concederse licencias de edificación con ejecución paralela o posterior de las obras de urbanización complementarias descritas en el artículo 3.7.3. de estas NN.GG., previo depósito de aval por el 100% de la cuota correspondiente y renuncia a la solicitud de licencia de primera ocupación hasta tanto se hayan ejecutado.

APARTADO 3.9. OBTENCION Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES. PROCEDIMIENTO GENERAL

Artículo 3.11. Obtención y mantenimiento de los Sistemas Generales. Procedimiento general.

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por las presentes Normas, a través de alguno de los procedimientos previstos en el Capítulo VI, del Título III de la Ley 04/0101-0010, y complementariamente en el Capítulo 4, Título IV del TR'92.

2. Independientemente de su adscripción o no a alguna de las clases de suelo o ámbitos de ejecución o desarrollo previstos, o de su concreta clasificación del suelo, o de su programación en estas Normas, el Ayuntamiento siempre podrá proceder a su obtención anticipada por el procedimiento señalado en los Artículos 62 de la Ley 04/0101-0010 y 203 del TR'92, esto es, la ocupación directa de los terrenos afectos a Sistemas Generales, con los requisitos y procedimientos previstos en el mismo precepto.

3. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal y cuyo uso coincide con el previsto por estas Normas, no han de transmitirse al Ayuntamiento, salvo excepción expresa.

4. Los Sistemas Generales ubicados sobre terrenos de titularidad privada deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes escrituras de propiedad debidamente registradas en trámite de proyecto de compensación o reparcelación si estuvieren incluidos en unidades de ejecución, o por el procedimiento expropiatorio a cambio de justiprecio o por el procedimiento de ocupación directa anticipada a cambio de certificación que señale:

- Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
- Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
- Superficie ocupada y aprovechamiento urbanístico que les corresponda.
- Unidad de ejecución donde deberán hacerse efectivos estos derechos.

Artículo 3.12. Sistemas Generales clasificados como Suelo Urbano.

Los Sistemas Generales adscritos a suelo urbano se obtendrán por expropiación u ocupación directa, según determina el artículo 60.1 de la Ley 04/0101-0010; en el primer caso la Administración actuante restará en posesión de los derechos de aprovechamiento que correspondiera a dichos terrenos, y en el segundo la Administración expedirá a favor de cada uno de los propietarios de los terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en el apartado b) del Artículo 203.3 del TR'92.

Artículo 3.13. Sistemas Generales adscritos a Suelo Apto para Urbanizar.

1. Los Sistemas Generales adscritos al Area de Reparto que integran todos los sectores de suelo apto para urbanizar, se obtendrán por compensación entre los propietarios afectados de los derechos no edificables sobre los mismos, y serán recibidos por el Ayuntamiento como cesión de suelo, al amparo de lo preceptuado por el Art. 20.1.a) del TR'92.

2. La ocupación directa anticipada o la expropiación no motivada por expediente sancionador, deberán justificarse por el interés público de la actividad a desarrollar sobre dichos terrenos y su valoración a estos efectos será la regulada por el artículo 15 de la Ley 04/0101-0010 y, complementariamente, por el Artículo 60 del T.R.'92.

Artículo 3.14. Sistemas Generales adscritos a Suelo No Urbanizable.

Los Sistemas Generales adscritos a suelo no urbanizable se obtendrán siempre a través de expropiación, ateniéndose en cuanto a la valoración a su valor inicial, al amparo del Artículo 48.1 y 49 del TR'92.

APARTADO 3.10. REGULACION DEL FUERA DE ORDENACION

Artículo 3.15.1. Fuera de ordenación expresa.

A los efectos de aplicación del Artículo 60 del TR'76 se encuentran en situación de fuera de ordenación expresa los edificios, instalaciones o usos en las siguientes circunstancias:

- Los ubicados sobre suelo apto para urbanizar, salvo que las Normas Subsidiarias los declaren expresamente como adecuados a las previsiones para este suelo, o que el correspondiente Plan Parcial los asuma.
- Los ubicados sobre suelo no urbanizable contradictorios con las determinaciones de su propio régimen.
- Los incursos en las categorías o usos prohibidos en las respectivas regulaciones de usos.
- Los que contraviniendo alguna de las determinaciones o regulaciones de las Normas y entorpeciendo gravemente la ejecución de las mismas por los particulares o por la Administración, sean declarados como fuera de ordenación expresa por el Ayuntamiento.

Artículo 3.15.2. Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación.

En cualquiera de los supuestos precedentes sólo será posible la realización de obras exigidas por el ornato, higiene o conservación del edificio y nunca las de consolidación, aumento de volumen o superficie edificable y todas aquellas que

puedan incrementar el valor de expropiación.

Las actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, afectados por la situación de fuera de ordenación expresa no podrán ser objeto de transmisión alguna y se considerarán extinguidos cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad de la actividad cese en el ejercicio de la misma.

Artículo 3.15.3. Supuestos de excepcionalidad en el régimen de fuera de ordenación expresa.

- a) Transmisiones "mortis causa".
- b) En casos de constitución de sociedad anónima laboral.
- c) En caso de cooperativas de trabajadores previa suspensión de pagos por el propietario de la instalación.
- d) Integración del titular en sociedades mercantiles, en tanto éste forme parte del capital social de la misma.

Artículo 3.15.4. Fuera de ordenación no expresa.

Las edificaciones, instalaciones o actividades que contraviniendo lo especificado por las normas de este documento, no incurran en alguno de los supuestos anteriores serán consideradas como fuera de ordenación no expresa. La única limitación que se les impone es la prohibición de ejecutar en ellas obras de ampliación que no lleven aparejadas medidas tendentes, en la medida de lo posible, al cumplimiento de las condiciones infringidas.

Dichas obras se solicitarán por los trámites habituales haciendo mención expresa a la renuncia al incremento de valor en trámite expropiatorio o enajenatorio a favor del Ayuntamiento por causa imputable a su situación de fuera de ordenación

SECCION 4. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

APARTADO 4.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCION

Artículo 4.1. Alcance y contenido de la Sección.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifiquen las Normas y no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior, así como tampoco de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

APARTADO 4.2. PARCELAS INEDIFICABLES

Artículo 4.2.1. Definiciones.

1.- Se considerará parcela no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

2.- Además de las parcelas indicadas en los apartados anteriores, se considerarán inedificables:

- a) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiere, del patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.
- b) Las parcelas cuyo fondo máximo, medido normalmente a la fachada, sea menor de cinco metros, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular.
- c) Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza correspondiente y en todo caso menor de 50 m².
- d) Las que originen en la parcela contigua una parte como las que se definen en b) (hasta la citada profundidad) y en c).

Las parcelas definidas en b) y c) serán edificables si las contiguas estuviesen edificadas, no fuesen susceptibles de declaración de ruina y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable.

Cuando de una parcela en la situación d) sea posible segregar una subparcela que resolviera la inedificabilidad de la parcela contigua sin que la superficie restante fuera inedificable, podrá concederse licencia sobre dicho resto una vez segregado.

Artículo 4.2.2. Regularización y normalización.

Además de en los casos señalados en otros Artículos de estas Normas, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes:

- a) Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos $< 45^\circ$ o si, previamente, los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares (ver figura nº 5).
- b) Cuando se originen en la parcela contigua una parte con fondo inferior a 5 m. y/o un frente inferior al mínimo admitido por la Ordenanza correspondiente. Excepto cuando las contiguas estuvieran edificadas y no fuera previsible su derribo a corto plazo.

Artículo 4.2.3. Parcelas con fachadas a patio de manzana.

Para poder abrir luces a patios de manzana, la superficie de dicho patio en propiedad del promotor del edificio cumplirá las condiciones establecidas a este respecto por el Código Civil.

Las partes de solar interior, serán inedificables siempre que no tengan un acceso desde el exterior.

Artículo 4.2.4. Destino de las parcelas inedificables.

1. En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.
2. Respecto a las parcelas o partes de parcelas inedificables el Ayuntamiento, cuando no hubiese acuerdo entre las partes, podrá, según proceda conforme a la legislación vigente, imponer la normalización de fincas o proceder a su expropiación.
3. Asimismo el Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a parcelas inedificables si los propietarios no incorporan tales parcelas a sus solares de acuerdo con los Artículos anteriores.

APARTADO 4.3. ALTURAS

Artículo 4.3.1. Medición.

1.- Para la medición de la altura se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Habrán de respetarse los dos.

2.- Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno, hasta la cara inferior del forjado del último piso, excepto en los casos previstos en el párrafo 5 de este Artículo.

3.- Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa, el forjado y el antepecho de la azotea, sin que la altura total exceda de un metro sesenta centímetros (1,60 m.) sobre la máxima fijada por la Ordenanza.

4.- Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse, sin que contabilice como altura del edificio, cuarenta centímetros (0,40 m.), sobre la parte superior del forjado de la última planta y el tejado, a partir de ella, no excederá de 35 grados de pendiente. Asimismo la cumbrera del forjado no podrá elevarse más de 3,50 m. desde la parte superior del forjado citado salvo para la ubicación de ascensores, depósitos, chimeneas y similares (ver figura nº 6). Esta condición deberá cumplirse en todas las fachadas tanto exteriores como interiores, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular.

5.- Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida (ver figura nº 7).

Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina. Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 m. deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia; todo ello sin perjuicio del cómputo de superficie edificable.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido por la Ordenanza Particular en cualquier punto de la fachada.

6.- Construcciones por encima de la altura en cubierta plana.

Por encima de la altura definida en el punto 1) de este Artículo, sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándolas en la estructura estética del edificio. Igualmente con la misma condición podrán instalarse paneles solares.

7.- La relación entre número de plantas y alturas, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular de la zona será la siguiente:

1 planta	-	4,00 m.	4 plantas	13,00 m.
2 plantas	-	7,00 m	5 plantas	16,00 m.
3 plantas	-	10,00 m	6 plantas	19,00 m.

Artículo 4.3.2. Alturas en función del ancho de la calle.

En aquellas Ordenanzas en que la altura se regula en función del ancho de la calle a que dé frente la edificación el Ayuntamiento determinará el ancho regulador con una medición real sobre el terreno, teniendo en cuenta:

- a) Si las fachadas son paralelas se tomará la cifra resultante de la medición.
- b) Si las calles son de anchura no uniforme, se tomará la anchura media del tramo que constituya el lado de la manzana en que se sitúe la edificación.

- c) Si se trata de edificios con frente a una plaza se tomará la anchura de la calle de mayor ancho que a ella acceda.

Artículo 4.3.3. Edificios en esquina.

Cuando un edificio formase esquina a calles de diferente altura según Ordenanza de aplicación:

La altura correspondiente a la calle de mayor ancho podrá continuarse sobre la fachada a la calle de menor ancho hasta el más restrictivo de los siguientes límites:

- a) Fondo edificable de la de mayor ancho.
- b) Límite de parcela a la calle de menor ancho.

Artículo 4.3.4. Solares con fachada a calles opuestas con diferente altura máxima permitida en manzana cerrada sin patio de manzana.

1.- Se regula en este Artículo la altura de los edificios con fachada a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a éstas, diferente número de plantas o altura total.

2.- En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas, (si éste se situase a menor distancia que aquel respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será 8 m. o la mitad de la manzana si fuera inferior (ver figura nº 8).

3.- Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación de mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.

4.- Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo. En los casos comprendidos en este apartado, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada.

Artículo 4.3.5. Rasantes diferentes entre alineaciones exteriores e interiores.

Cuando las rasantes correspondientes a las dos alineaciones opuestas o contiguas de una misma edificación fueran diferentes, se estará a lo siguiente:

1. Fachadas contiguas.

Se estará a lo dispuesto en el punto 5) del apartado 4.4.1 de este Artículo.

2. Fachadas opuestas.

a) Si se trata de dos alineaciones exteriores o si la diferencia de cotas es igual o menor de 0,60 m., se tomará la cota más alta a efectos de medición de alturas. Si la diferencia fuera mayor deberá adaptarse la edificación hasta reducirla a los citados 0,60 m. (ver figura nº 9).

b) Si se trata de alineación exterior e interior, se medirá siempre sobre la alineación exterior, en cualquier caso no se permitirá rebajar la cota inicial del patio para ganar una planta hacia el interior del mismo, con excepción de las destinadas a aparcamiento (ver figura nº 10).

Artículo 4.3.6. Alturas en edificación abierta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto, serán de aplicación los márgenes señalados en el Artículo 4.3.1.5).

Artículo 4.3.7. Altura en patio de manzana y de parcela.

1.- Salvo indicación en contrario en las Ordenanzas Particulares, la altura del edificio en su fachada al patio de manzana será la misma que corresponda a la fachada principal.

2.- La altura a los patios de parcela a efectos de sus dimensiones mínimas, se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones susceptibles de ventilación hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Artículo 4.3.8. Altura en sótanos y semisótanos.

La altura mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m.

Artículo 4.3.9. Altura en entreplantas.

No se permiten entreplantas.

Artículo 4.3.10. Aticos.

Los áticos se considerarán como plantas retranqueadas a todos los efectos, salvo indicación en contrario en la Ordenanza Particular. Cumplirán las siguientes condiciones:

1. Quedan prohibidos por encima de la planta retranqueada toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares, que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre su cubierta exclusivamente chimeneas,

antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).

2. Tanto la planta retranqueada, como su cubierta y cornisa, deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45 grados que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal. Quedan prohibidos los "sobreáticos".

3. Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del mismo. Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizará mediante soportes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachada u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

Artículo 4.3.11. Alturas mínimas.

La altura mínima será siempre, salvo disposición en contrario de las Ordenanzas Particulares, una altura menos que la máxima permitida.

APARTADO 4.4. EDIFICABILIDAD

Artículo 4.4.1. Aprovechamiento patrimonializable.

El aprovechamiento patrimonializable será en Suelo Urbano de actuación asistemática el 100% del aprovechamiento asignado por la Ordenanza Particular, a la parcela de que se trate, en Suelo Urbano de actuación sistemática (unidades de ejecución convenidas) el 85%. En suelo apto para urbanizar el 85% del Aprovechamiento tipo asignado a esta clase de suelo.

Artículo 4.4.2. Medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad.

1. Condiciones Generales:

Cálculo.- La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de aparcamiento de dotación obligatoria, trasteros o servicios e instalaciones del edificio, así como los espacios bajo cubierta susceptibles de iluminación, a partir de una altura libre de 1,50 m.

2. Condiciones Particulares:

Vuelos.- En la medición de la superficie computable ha de incluirse también los cuerpos volados cerrados y el 50% de los vuelos abiertos. No se computarán las azoteas aun cuando fueran transitables.

Porches.- Computarán al 50% los porches cubiertos y cerrados al menos por dos lados.

Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación. Asimismo los espacios bajo escalera computarán como superficie edificada a partir de una altura libre de 1,50 m.

Soportales.- Los soportales y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie construida siempre que así fuera previsto en algún documento de planeamiento (Normas Subsidiarias, Plan Parcial, PERI o Estudio de Detalle).

No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el Artículo 4.3.1.

3. Edificios con rasante diferente a fachada opuesta.-

En el cómputo de superficie edificable se unirá las rasantes del terreno (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1,00 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señalan el límite a partir del cual, y hasta la fachada computará como superficie construida. (Ver figura nº 11).

A efectos de rasantes no se tendrán en cuenta rellenos cuya desaparición no afecte sustancialmente a la funcionalidad de la edificación.

SECCION 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION: DIMENSIONES

Artículo 5.1. Luz y ventilación.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros y la superficie de embocadura sea superior al 40% de la superficie a ventilar (ver figura nº 12).

Artículo 5.2. Portales/Accesos.

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 1,50 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el ascensor si lo hubiere. Cuando la instalación del mismo fuera obligatoria el acceso desde la calle será a pie plano.

El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,20 m. de luz.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en la que esté situado, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 5.3. Patios.

1. Los patios de edificaciones de uso residencial cumplirán con las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican:

Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios: $\varnothing$ mínimo, 0,30 de H y superficie mínima, $H^2/10$.
- Patios a los que sólo den cocinas: $\varnothing$ mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, $H^2/15$.
- Patios a los que no den ni dormitorios ni cocinas: $\varnothing$ mínimo, 0,15 de H y superficie mínima, $H^2/20$.

En cualquier caso el $\varnothing$ mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 9 m².

2. A efectos de disposiciones sobre patios, en el número de plantas se computará el bajo únicamente cuando es para vivienda. Se computará en cualquier caso el ático y cualquier construcción situada dentro del área de influencia señalada en la figura nº 13, que tenga una dimensión dentro de dicha zona, medida en horizontal, superior a dos metros.

3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

4. Los patios situados entre medianeras de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia, esta servidumbre no podrá cancelarse sin Autorización del Ayuntamiento y, en todo caso, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

5. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de piezas habitables.

6. Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con una ancho mínimo de 3 m., en caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior y no exista patio de manzana. Si existiere patio de manzana y la propiedad del mismo no correspondiera a la parcela que precisa la luz y ventilación, bastará con que el ancho mínimo del patio sea de 2 m.

7. Todos los patios deberán tener acceso independiente desde una zona común del edificio o, en caso contrario, deberá establecerse servidumbre de acceso a los mismos para limpiar, recoger ropa y otros objetos que se hubieran caído, etc.

Artículo 5.4. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LA ESCALERA

1. Las escaleras de viviendas colectivas cumplirán con las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Anchura mínima de huella (sin contar vuelo): 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1 m.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
- Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.
- En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 m. Los peldaños como mínimo tendrán una línea de huella de 25 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima desde la arista de los peldaños de la meseta con puertas, a éstas será de 25 cm.
- Altura mínima del pasamanos de la escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos no puede dejar una distancia libre superior a 12 cm.
- Cuando las escaleras deban ser utilizadas por minusválidos la anchura mínima de cada tramo será de 1,50 m.

2. Ventilación e iluminación.

En las edificaciones de hasta 5 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual, el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado en edificios de tres plantas; 1,25 m², en edificios de cuatro plantas; y 1,50 m², en edificios de cinco plantas. El lucernario o lucernarios contarán con una superficie total libre no inferior a 4,50 m². En cualquiera de los casos, la dimensión mínima será de 0,80 metros.

En edificios de más de cinco plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial. En edificios de altura igual o inferior a dos plantas se admite la escalera compensada con ancho mínimo de huella de 0,20 m. y ancho medio de 0,28, no debiendo exceder la contrahuella de 0,18 m. Las escaleras de los edificios de uso distinto al de vivienda se regirán por lo dispuesto en las condiciones particulares de cada uso concreto.

3. Comunicación con locales.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales, industriales o con el garaje, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

Artículo 5.5. Condiciones particulares de las fachadas.

1. En sectores con fuerte grado de consolidación la composición de nuevas fachadas deberán armonizar con las ya existentes cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización puedan ser considerados invariantes arquitectónicos del sector o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.

2. Para ello se tendrán como puntos de referencia:

- Los proyectos de las plantas bajas y locales comerciales ajustarán su composición a la fachada del inmueble en el que se ubiquen conservando su estructura, composición, materiales, etc.
- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 2,5 ml. sobre la rasante de la acera. 5. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en

cuenta como normas de seguridad:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.
- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cms., aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cms. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.
- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica de seguridad o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.
- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

Artículo 5.6. Condiciones particulares de las medianeras.

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio de acuerdo con las presentes Normas adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, bien porque rebasa el fondo edificado del colindante bien por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse a esta medianería la solución estética de la fachada posterior.

4. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Quedarán eximidos de esta última exigencia aquellos edificios que en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación tengan al menos cubiertas las 2/3 partes de su medianería por la construcción del edificio contiguo y sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior.

5. Si por las características de un nuevo edificio construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/ o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de luces.

6. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza Particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

Artículo 5.7. Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes.

1. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento previo Estudio de Detalle, o previsto en el Plan General.

2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45 grados. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m. salvo indicación contraria de las Ordenanzas (ver figura nº 14).

3. Salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular se permitirán vuelos abiertos o cerrados en los edificios con frente a calles en función de la anchura:

0,50 m. en calles menores de 12 m. de ancho
1,00 m. en calles de 12 a 16 m. de ancho
1,20 m. en calles de más de 16 m. de ancho.

4. A los efectos establecidos en los apartados anteriores, se considera vuelo cerrado aquel cuyos paramentos lateral o frontal superan la altura de barandillas.

5. La parte inferior de los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, o cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 3,00 m. medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, con excepción de los aleros de cubiertas que podrán exceder 30 cm. del mismo.

6. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas, o protecciones adecuadas.

7. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o cualquier otro tratamiento autorizado previamente. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación ni sobrepasarán las alineaciones interiores.

8. Las terrazas no podrán tener una profundidad superior a 2 m. contados desde el frente de la edificación (extremo del vuelo).

9. El porcentaje máximo de cuerpos volados será, en superficie, del 50% del total de la fachada a alineaciones exteriores, estimándose que se puede concentrar el resultado de la aplicación de este porcentaje en una sola fachada (caso de edificios en esquina) o en algunas de las plantas. Sobre los chaflanes se autoriza el vuelo correspondiente a la calle de mayor ancho. Se admite la libre composición de los vuelos cerrados.

Los vuelos en alineaciones interiores podrán alcanzar el 100% de la fachada.

La altura mínima del vuelo será de 3,50 m. medidos en el punto medio del tramo de fachada correspondiente a un portal (20 metros), desde la rasante de la acera a la parte inferior del vuelo.

Artículo 5.8. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública.

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes Servicios Técnicos Municipales. En su defecto serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

2.1. En plantas bajas:

- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.
- Las puertas de planta baja que abran hacia afuera no podrán invadir la acera en su abatimiento.
- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.
- Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.
- Antepechos.- Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas correspondientes al uso residencial no tendrán una altura menor de noventa y cinco centímetros, ni mayor de 1,10 m., ni sus vanos tendrán abertura superior a diez centímetros. Quedan exceptuados de esta norma los usos comerciales en planta baja.
- Anuncios y rótulos.- No podrán sobresalir en planta baja más de lo indicado respecto a jambas, y en plantas altas, el vuelo que sea autorizado en ellas.

Los anuncios luminosos deberán ser autorizados por los vecinos colindantes, lo que se justificará en la solicitud de autorización municipal.

- Toldos.- Cuando estén extendidos, quedarán a más de dos metros y diez centímetros (2,10) de altura y a treinta (30) centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrán de estar a más de dos metros y diez centímetros (2,10) de altura desde la acera, no autorizándose si tienen menor medida.

No afectarán al arbolado existente.

Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. A los efectos de licencia se considerarán como una obra menor y la solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y adjuntando compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.

- La construcción de marquesinas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) En la altura mínima sobre la rasante de la acera, será de 3 m. el punto más desfavorable y ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja.
- b) El vuelo máximo será el que corresponda al de la edificación más 0,20 m. lineales. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 m. lineales medidos desde la arista exterior del bordillo de la acera.
- c) Deberán estar convenientemente iluminadas.

Artículo 5.9.1. Cerramientos de solares, espacios libres y zonas verdes.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o acción subsidiaria en su caso.

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada. La altura máxima será de 2,00 m. En calles en pendiente la altura máxima será 2,50 m. debiendo escalonar el cerramiento al alcanzar dicha altura. Las cercas en zonas ajardinadas, vivienda unifamiliar o bloque abierto, cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta la altura máxima de 1,00 m., siendo diáfanos a partir de dicha altura, hasta un máximo de dos metros en total.

Artículo 5.9.2. Cierres provisionales en locales comerciales.

Aun cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberán terminarse los elementos compositivos fundamentales de la fachada, de manera que el acabado definitivo del local comercial esté integrado estéticamente con el resto del edificio, tanto en materiales como en composición de huecos... etc. En las zonas no definidas deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de la licencia no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que se subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo el Ayuntamiento por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

SECCION 6. DETERMINACIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES

Artículo 6.0. Alcance y contenido de la Sección.

Todas estas determinaciones tienen carácter subsidiario y complementario de las Ordenanzas Municipales específicas (Ordenanza de ruidos, incendios, medio ambiente, basuras... etc.).

Artículo 6.1. Certificado de fin de obras.

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en los Artículos siguientes.

Artículo 6.2. Dotación de agua e instalaciones de fontanería.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de viviendas, la dotación mínima será de trescientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera del suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes.

Artículo 6.3. Desagüe de pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 6.4. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del MOPTMA o aquellas que las sustituyan y quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas negras en el edificio en base a las dotaciones indicadas en la citada normativa.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal mediante arquetas cuando se trate de red enterrada o con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La arqueta o pozo general de registro situado entre la red horizontal y la red general de alcantarillado, y ubicado en el interior de la finca.
- La arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulte admisible a la red general de saneamiento, situada antes de la arqueta o pozo general de registro y necesaria cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento u otras que contengan materias no admisibles.

Las limitaciones a los vertidos a colectores municipales serán las especificadas en la legislación vigente.

En suelos donde no exista red de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbedores, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza o Norma particular correspondiente.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes, a su juicio, así lo aconsejasen.

Artículo 6.5. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todas las cocinas deberán contar con salida de humos independiente, al margen de los conductos de ventilación forzada. Todos los locales de planta baja deberán tener salida independiente de humos de diámetro mínimo 30 cm., ejecutada de forma que no se producirán filtraciones de humos y olores a las viviendas.

Deberán cumplirse las Normas Tecnológicas del MOPTMA o aquellas que las sustituyan. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Albacete.

Artículo 6.6. Instalaciones de energía.

1. Instalaciones de electricidad.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general cuando ésta exista, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

Tratándose de edificios con varias viviendas cada una tendrá un propio contador que se colocará en lugar centralizado, debidamente protegido.

2. Instalaciones de puesta a tierra.- En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberá cumplir lo dispuesto en las Normas Tecnológicas del MOPTMA o Normas que las sustituyan.

3. Instalaciones de combustibles líquidos.- Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del MOPTMA o normas que las sustituyan.

4. Instalaciones de combustibles sólidos.- Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

5. Cuartos de calderas y contadores.- Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes. Podrán situarse en el portal, en los accesos al patio de manzana, en lugares próximos a rampas de acceso a garaje o en locales situados en sótanos o semisótanos con acceso directo desde la escalera y vestíbulo de independencia.

6. Instalaciones de energía solar.- Las Normas recomiendan que la edificación de nueva construcción prevea, de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar bastante para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

7. Transformadores.- Se construirán en subterráneo siempre que el alcantarillado del lugar lo permita. En los casos en que la escasa profundidad del mismo lo impidiese se construirán en superficie debiendo estar integrados compositivamente con la edificación.

No se autorizarán segregaciones de parcela inferiores a la mínima con destino a transformadores, debiendo resolverse el problema de su ubicación mediante servidumbre de uso a favor de la compañía suministradora ligada al efectivo funcionamiento del servicio.

Artículo 6.7. Servicios telefónicos.

Todos los edificios de nueva construcción, y de uso distinto al de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Artículo 6.8. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

Artículo 6.9. Instalaciones de calefacción.

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Artículo 6.10. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbicos del local por cada metro cuadrado de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

Se concede un plazo de cuatro años desde la aprobación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplan esta Ordenanza para que se adapten a ella.

Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humo deberán contar con filtros u otros medios suficientes que eviten la salida de grasas y olores.

No se tolerarán a menos de 2,50 metros de la rasante.

No se tolerarán compresores en ventanas si existieren balcones situados a distancia inferior a 2,50 m., y ello con independencia del cumplimiento del resto de condiciones señaladas en este Artículo.

Artículo 6.11. Instalaciones de agua caliente.

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparato sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

Artículo 6.12. Antenas de TV y radio.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM.

Artículo 6.13. Aparatos elevadores.

1. La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá licencia municipal previa que podrá coincidir con la total del edificio, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.

2. En la memoria y los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas a que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

3. Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos interventores del Estado.

4. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.

5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que cumplan con las condiciones fijadas en la Norma Básica de Condiciones Acústicas de la Edificación NBE-CA-81.

6. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor.

7. Los ascensores instalados en las viviendas funcionarán de día y de noche, este funcionamiento permanente deberá quedar asegurado por parte de los propietarios del inmueble.

8. En edificios destinados a comercio u oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considerará que una escalera de 0,60 metros de ancho puede transportar el tráfico de tres ascensores para diez personas y velocidad de 0,60 m./seg.

Artículo 6.14. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 6.15. Protección contra incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

La construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 6.16. Protección contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

Artículo 6.17.1. Niveles máximos en el medio exterior.

1. La intervención municipal impedirá que las perturbaciones por ruidos excedan de los límites que se indican en el presente Título.

2. Sin tener en cuenta las perturbaciones producidas por el tráfico rodado de vehículos, no se podrá producir ruido alguno que sobrepase, en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican a continuación:

a) Zonas industriales y de almacenes:

Entre las 8 y las 22 horas 70 dBA

Entre las 22 y las 8 horas 55 dBA

b) Zonas comerciales:

Entre las 8 y las 22 horas 65 dBA

Entre las 22 y las 8 horas 50 dBA

c) Zonas de viviendas y edificios:

Entre las 8 y las 22 horas 55 dBA

Entre las 22 y las 8 horas 40 dBA

Artículo 6.17.2. Condiciones acústicas en los edificios.

Todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas que se determinen en la Norma Básica de la Edificación-Condiciones Acústicas de 1982 (NBE-CA-1982).

SECCION 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Artículo 7.1. Normas Generales.

1. Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.

2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

3. El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cerrará con una valla de protección como se especifica en estas Ordenanzas.

4. Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con los condicionantes que estime convenientes y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

5. El constructor y en su caso el director facultativo de las obras serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a la Reglamentación de Higiene y Seguridad en el Trabajo y demás disposiciones que regulen la materia, así como a las presentes Ordenanzas.

6. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.

7. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación la legislación y reglamentación al efecto.

8. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación e indemnización, en todo caso, serán a cargo del que derribe.

Artículo 7.2. Características constructivas.

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Ordenanzas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

Artículo 7.3. Cimentaciones.

1. En caso de que se produjesen daños por asientos de la edificación en las instalaciones, aceras, calzadas o servicios públicos deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios.

2. No se permitirán cimentaciones que sobresalgan del límite de la alineación fijada por las Normas Subsidiarias para la parcela.

Artículo 7.4. Garantía de la construcción.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 7.5. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de las Normas Tecnológicas.

Artículo 7.6. Aislamiento acústico.

El nivel de ruido admisible en el interior no puede exceder de los límites fijados por la legislación vigente. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstas en las Normas Tecnológicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-88.

Artículo 7.7. Barreras antihumedad.

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores serán estancas y tendrán una permeabilidad al aire inferior a 50 m³/h m².

Artículo 7.8. Oscurecimiento de locales.

Los dormitorios contarán con medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior.

Artículo 7.9. Calidad de las construcciones.

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

SECCION 8. DETERMINACIONES ESTETICAS

Artículo 8.1. Condiciones generales.

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 138 de la Ley del Suelo.

2. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

3. Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.

Cuando se trate de edificios contiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a dos metros, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por ello quede visto desde la calle.

4. En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por Ordenanza de Edificación de estas Normas Subsidiarias vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, el Ayuntamiento obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas. El Ayuntamiento podrá en cada caso obligar a su ejecución en forma de fachada o como simple paramento pintado o decorado.

5. Se podrá denegar la licencia de edificación a los Proyectos que a juicio de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento constituyen un atentado estético o resulten impropios de su emplazamiento.

Artículo 8.2. Protección de arbolado.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente se establecen las siguientes normas de protección.

Artículo 8.2.1. Protección de los árboles frente a las obras públicas.

1. Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillos y, en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.

2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del responsable de la obra, sin perjuicio de la sanción que corresponda en caso de negligencia en el daño cometido.

Artículo 8.2.2. Edificaciones y arbolado.

1. En los proyectos que se efectúen de los terrenos a urbanizar, a efectos de su ordenación urbanística, se procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes.

2. En los proyectos de edificaciones particulares será requisito previo para obtener la licencia de obra la constancia de las especies arbóreas y arbustivas afectadas por la obra, debiendo ser trasladadas al vivero municipal por cuenta del interesado en el caso de no poderlas trasplantar o reponer dentro del propio solar.

3. En los casos en que sea inevitable la supresión de algún árbol o arbusto, y siempre que no se encuentre calificada como especie protegida, la reposición y trasplante a los que se alude en el punto 2 de este Artículo podrá ser sustituido por el depósito en la Caja Municipal del importe de la misma, con destino a replantación, según valoración efectuada por el Servicio competente del Ayuntamiento.

Artículo 8.2.3. Paso de vehículos.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y maquinaria se realicen en terrenos cercanos a uno o varios árboles que puedan ser dañados, éstos se deberán proteger, previamente al inicio de cualquier actividad de la obra, a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres sujetos.

Artículo 8.2.4. Hoyos y zanjas.

1. Cuando se abran hoyos o zanjas próximos a plantaciones de arbolado en la vía pública, la excavación no deberá aproximarse a la base de los pies más de una distancia igual a 5 veces su diámetro a la altura de 1,20 metros. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,5 metros.

En caso de que no fuera posible el cumplimiento de esta norma, se requerirá la inspección de la Dirección de Parques y Jardines del Ayuntamiento y posterior autorización de la Autoridad Municipal antes de comenzar las excavaciones, con el fin de arbitrar otras posibles medidas de protección.

2. En los casos en que durante los trabajos de excavación de las obras resulten alcanzadas raíces de diámetro superior a 5 cm., éstas deberán cortarse de forma que queden secciones con cortes limpios y lisos, que se pintarán a continuación con alguna sustancia cicatrizante de las existentes en el mercado.

3. En los casos indicados en el punto 2, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Artículo 8.3. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción

proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

SECCION 9. CONDICIONES GENERALES DE USO

APARTADO 9.1. CONTENIDO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 9.0. Contenido de la Sección.

Incluye esta sección las determinaciones funcionales, constructivas y superficiales de los diferentes usos contemplados por las Normas Subsidiarias. Su contenido tiene carácter subsidiario respecto de la normativa vigente o que pudiera promulgarse en el futuro, tanto de nivel estatal como de nivel autonómico o local.

Artículo 9.1. Regulación de usos.

La regulación de los usos en las Normas Subsidiarias se efectúa distinguiendo usos pormenorizados que se agrupan a efectos de determinaciones en un uso característico.

La Ordenanza Particular especifica los usos permitidos y el grado de compatibilidad en las diferentes situaciones.

Artículo 9.2. Tipos de usos.

A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, las Normas Subsidiarias contempla los siguientes usos:

Característico	Pormenorizado
Dotacional y Servicios	Asistencial Cementerio y Funerario Deportivo Docente Religioso Sanitario Servicios Administrativos Sociocultural
Infraestructuras	Infraestructuras básicas
Productivo	Almacenes y Talleres Industrial Terciario Industrial
Red viaria y de comunicaciones	Aparcamientos/garajes Estaciones de autobuses Estaciones de ferrocarril Estaciones de servicio Red ferroviaria Red viaria peatonal Red viaria de vehículos
Residencial Multifamiliar	
Residencial Unifamiliar	

Terciario	Comercial Espectáculos Bares de copas y discotecas Hotelero Usos hosteleros y recreativos no hoteleros Oficinas
Zonas Verdes y Espacios Libres	Espacios libres Zonas verdes Parques

Artículo 9.3. Régimen de compatibilización de usos.

La estructura de compatibilidad se establece:

- a) Por las características propias de cada actividad o uso pormenorizado según las categorías que se contemplan en relación al predominante o al global de la zona.
- b) Por la situación relativa del uso con relación a otros usos (uso compartido).

Artículo 9.4. Régimen de complementariedad de usos.

Un uso predominante puede requerir para su correcto funcionamiento de la presencia en el mismo edificio de otros usos ligados funcionalmente a él, que, por consiguiente, no pueden segregarse registralmente del uso principal ni pueden tener existencia independiente. Estos usos llamados complementarios no necesitan de declaración de compatibilidad aunque eventualmente puedan señalarse. No superarán en conjunto el 30% de la superficie total edificada ni cada uno por separado el 20%.

APARTADO 9.2. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS

Artículo 9.5.1. Definición.

Comprende los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, funerarios, de formación, cultura, culto, salud, protección y administración, prevención y reinserción social y en general todas las actividades de mantenimiento y reproducción social.

Artículo 9.5.2. Usos pormenorizados incluidos.

1. Asistencial. Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a albergar el sistema de Servicios Sociales, esto es el conjunto de prestaciones que tienden a la prevención, eliminación y tratamiento, en su caso, de las causas que conducen a la marginación.

2. Cementerio y servicios funerarios. Corresponde a las instalaciones para enterrar a los muertos. Se distinguen dos categorías:

CM-1. Zonas de enterramiento y tanatorios y servicios auxiliares.

CM-2. Funerarias.

3. Deportivo. En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares.

4. Docente. Comprende los espacios, edificios y locales destinados a la formación. Comprende las siguientes categorías:

DO-1. Guarderías y preescolar.

DO-2. Edificios, espacios y locales destinados a la formación reglada, públicos o privados, excepto guarderías.

DO-3. Academias de idiomas, de oposiciones, enseñanza de adultos y similares.

5. Religioso. Comprende los edificios destinados al culto religioso y a la vida conventual.

6. Sanitario. Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Se clasifican en:

S-1. Hospitales, clínicas y policlínicas

S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, casas de socorro y centros de urgencia

S-3. Consultas médicas.

S-4. Oficinas de farmacia.

7. Servicios Administrativos. Incluye los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones administrativas que se pueden agrupar como sigue:

A-1. Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos)

A-2. Servicios de bomberos

A-3. Servicios de orden

A-3.1. Comisarías y similares

A-3.2. Centros de detención

A-4. Instalaciones militares

A-5. Servicios de abastecimiento y mataderos

A-6. Servicios de recogida y tratamiento de basuras.

8. Socio-Cultural. Incluye los edificios e instalaciones dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Exposiciones, Cine-Club... etc.

Artículo 9.5.3. Condiciones.

Cumplirán las condiciones que con carácter general fijen las disposiciones legislativas vigentes así como las específicas que les sean de aplicación, y las ordenanzas municipales que regulen su actividad.

Todas las edificaciones dotacionales deberán contar con espacio de aparcamiento en función de su localización y uso previsible.

APARTADO 9.3. USO INFRAESTRUCTURAS

Artículo 9.6.1. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo. Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, los centros de transformación, las redes de electricidad, depósitos de gas, estaciones y redes de aguas residuales y su depuración, vertederos... etc.

Artículo 9.6.2. Condiciones.

Cumplirán las disposiciones de la legislación sectorial correspondiente y las ordenanzas municipales.

APARTADO 9.4. USO PRODUCTIVO

Artículo 9.7.1. Definición.

Se define como uso característico productivo el correspondiente a los espacios, e instalaciones destinados al conjunto de actividades que se ejecuten para el almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias así como su preparación para posteriores transformaciones, montaje, envasado, transporte y distribución.

Artículo 9.7.2. Usos pormenorizados.

1. Almacenes. Corresponde a las actividades relacionadas con la guarda, conservación y acopio de materias primas o productos transformados. Se distinguen las siguientes categorías:

AL-1. Almacenes de superficie igual o inferior a quinientos metros.

AL-2. Almacenes con superficie superior a quinientos metros.

Sobre esta clasificación se superpone la establecida para las industrias y la Ordenanza Municipal de Contaminación Medioambiental.

2. Industria. Corresponde a las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados. Se distinguen las categorías que se indican en el cuadro siguiente:

Controles/categorías	A	B	C	D
Emisión máx. de polvo (Kg./h)	-	<5	<20	<25
Emisión global (Kg./h)	-	<10	<40	<50
Densidad de contaminación:				
Em total media mg/m2 en 24 h.	-	<300	<1000	<1200
Em total punta mg/m2 en 24 h.	-	<600	<2000	<2400
Carga fuego ponderada Mcal/h.	<200(*)	<800	<3000	<3000

(*) Los almacenamientos no podrán exceder de 5 m3.

Concurrentemente se cumplirá la Ordenanza Municipal de Contaminación Medioambiental.

3. Terciario Industrial. Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores... etc.

Un edificio de terciario industrial no podrá contener más de una actividad independiente por planta, en caso de contenerla se entenderá que se trata de un edificio de oficinas.

Artículo 9.7.3. Condiciones generales.

Cumplirán la NBE-CPI-91, las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada, así como las ordenanzas municipales que les afecten, en particular la de Contaminación Ambiental.

Con carácter complementario a la NBE-CPI-91 todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de 1 boca por cada 500 m2 de superficie o fracción.

a) Medidas de contaminación atmosférica. Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 sobre protección del Medio Ambiente atmosférico y al Decreto 833/1975 que lo desarrolla.

b) Aguas Residuales. Cumplirá lo dispuesto en la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

Artículo 9.7.4. Condiciones particulares del uso almacenes.

Se estará a las condiciones del uso industrial.

Altura mínima. La altura mínima será de 3 m. en categoría AL-1, de 4 m. en categoría AL-2 y de 5 m. en el resto.

Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 150 m2 de instalación o fracción.

Artículo 9.7.5. Condiciones particulares del uso industrial.

a) Accesos. No podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.

b) Cuando se prevean rampas de acceso a plantas inferiores o superiores a la baja deberá preverse una zona de espera con pendiente máxima del 5% y longitud mínima de 3 metros.

c) Altura mínima. La altura (libre) mínima en planta baja será de 3,50 m. y de 3 metros en el resto de las plantas. **d) Aseos.** Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de diez obreros o fracción, y de un retrete por cada 20 hombres o fracción y otro por cada 15 mujeres o fracción.

e) Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, superiores a los niveles que se determinan en la ordenanza municipal sobre la materia.

f) Dimensiones y condiciones de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará a efectos de cálculo de los indicadores que se señalan en el párrafo siguiente la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

g) Energía eléctrica.

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

3. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

4. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

5. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

h) Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 150 m2 de instalación o fracción.

Artículo 9.7.6. Condiciones particulares del uso terciario industrial.

Se estará a las condiciones del uso terciario de oficinas y del uso industrial en lo que le fueran de aplicación.

Aparcamiento. Se reservará una plaza por cada 100 m2 de instalación.

APARTADO 9.5. USO RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES

Artículo 9.8.1. Definición.

Corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso o a la estancia de vehículos o peatones.

Se regularán por los siguientes preceptos y concurrentemente cumplirán la Ordenanza Municipal de Contaminación Medioambiental.

Artículo 9.8.2. Usos pormenorizados.

1. Aparcamiento. Comprende los espacios e instalaciones destinados a la estancia de vehículos. Se distinguen tres categorías:

AP-1. Aparcamientos en superficie

AP-2. Aparcamientos subterráneos. Garajes.

AP-3. Depósito de vehículos usados.

2. Estaciones de Autobuses. Comprende los espacios e instalaciones destinados a la parada o estancia de vehículos de transporte colectivo.

3. Estaciones de ferrocarril. Comprende los espacios e instalaciones destinados a la carga y descarga de viajeros o mercancías en el ferrocarril.

4. Estaciones de Servicio. Comprende los espacios e instalaciones para el suministro de carburante.

5. Red de ferrocarril. Comprende las líneas de ferrocarril con sus franjas de protección destinadas al tránsito o maniobra de estos vehículos.

6. Red viaria de vehículos. Comprende el conjunto de las vías destinadas al paso de vehículos.

7. Red viaria peatonal. Comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico no motorizado.

Artículo 9.8.3. Condiciones particulares del uso aparcamientos.

1.- Aparcamientos en superficie.

a) En vía pública.

Las Normas Subsidiarias incluyen en el plano de alineaciones un diseño interior de viario que debe considerarse indicativo, siendo los proyectos de urbanización o de obras de urbanización los que incluyan el diseño definitivo.

Los aparcamientos en vías interurbanas vendrán regulados por la legislación vigente sobre carreteras.

En vías urbanas las Normas recomiendan la ejecución de orejones en las intersecciones de viario con objeto de delimitar claramente la franja de aparcamiento si existiere. Caso de que no existieran, deberán señalizarse las zonas prohibidas y aquellas en que el aparcamiento se admite en batería.

A efectos de cálculo de número de aparcamiento se entenderá que una plaza en línea tiene una longitud de 5 m., una plaza en batería o espina una anchura de 2,20 m.

b) En superficie no incluida en viario público.

Las instalaciones deberán contemplar:

1. Plazas de dimensiones mínimas de 2,20 ml. por 4,50 ml. y plazas para minusválidos de 3,30 ml. ó 3,60 ml. por 4,50 ml., según el criterio del Artículo 7º Anexo Reglamento de Planeamiento, y en proporción no menor de una por cada 40 plazas o fracción.

2. Un diseño correcto de accesos, calles interiores, pasillos, etc. que garanticen el movimiento normal y fluido de los vehículos y peatones en modo exento de peligrosidad.

3. La no interferencia con los itinerarios rodados y peatonales sobre espacios de carácter público, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cuatro cincuenta (4,50) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco cincuenta (5,50) metros.
- Aparcamiento en espina, cinco (5,00) metros.

4. La integración en el paisaje urbano propio de la zona donde se localicen. A estos efectos se dispondrán los elementos urbanos necesarios tales como taludes ajardinados, plantaciones de arbolado (1 árbol cada 3 plazas) y mobiliario urbano.

5. La superficie máxima de ocupación por instalaciones subsidiarias de las de aparcamiento será del 5% de la superficie total. En caso de aparcamientos descubiertos en superficie deberán utilizarse materiales desmontables que aseguren la provisionalidad de la edificación. No se admitirán materiales de fábrica ni aquellos que exijan cimentación bajo rasante.

6. Se permitirá la colocación de marquesinas o elementos de protección de los vehículos siempre que su diseño se adapte a las características del paisaje urbano en que se integra.

7. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento de vehículos así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un potencial peligro de combustión.

8. Deberá contar con instalación de alumbrado con el nivel existente en el alumbrado público contiguo y de recogida de aguas pluviales y vertido a la red general de saneamiento.

9. Habrán de señalizarse mediante luminosos los accesos y salidas del aparcamiento.

2.- Aparcamientos construidos en edificios.

2.1.- Garajes.

a) Generalidades.

1. La instalación de uso de garajes-aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y de cinco metros de fondo, como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

4. Todo local bajo rasante deberá tener una pendiente en suelo del 1% mínimo, con una arqueta de recogida de aguas en los puntos de cota más baja.

b) Accesos.

1. Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas, excepto cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.

2. Los garajes-aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble.

3. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m² el ancho mínimo de acceso será de 4,50 m. o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 m. cada uno. En los de más de 2.000 m² el ancho mínimo será de 3 m. en ambos accesos obligatorios.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12% medida en la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. medido en el eje. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 m. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 3,50 m. y 5 m. si se trata de vehículos industriales medios. En viviendas unifamiliares será de 3 m. con pendiente del 5%. Para evitar el roce de los bajos de los coches en la línea de encuentro de ambas pendientes se admite el acuerdo, según se indica en la figura nº 15.

Cuando el garaje se sitúe en sótano o semisótano, la puerta de entrada deberá ubicarse a 4,50 m. de la alineación oficial, sin perjuicio de la posibilidad de instalación de una verja en dicha alineación, que deberá estar abierta durante el día o ser de apertura automática. Esta misma condición se aplicará para el caso de instalación de medios mecánicos tales como montacargas, plataformas, etc.

5. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

6. Cuando se trate de la construcción de garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en el punto b) párrafos 2, 4 y 5.

7. En edificios de nueva planta de 20 ó más viviendas se preverá un local apto para guardar bicicletas, coches de niños, inválidos, etc. con una superficie mínima de 4 m².

c) Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento medida a caras exteriores de pilares:

- Un espacio de 1,25 por 2,25 metros mínimo y 1,50 x 2,50 máximo cuando se destinen a motocicletas y a motos.
- Un espacio de 2,20 por 4,50 metros mínimo y 3,00 x 5,50 m. máximo cuando se destinen a vehículos automóviles.
- Un espacio de 2,50 por 6,00 metros mínimo y 3,50 x 7,50 m. máximo cuando se destinen a vehículos industriales ligeros.
- Un espacio de 3,00 por 9,00 metros mínimo y 4,00 x 10,00 m. máximo cuando se destinen a vehículos industriales semipesados.
- Un espacio de 2,50 por 6,00 metros como mínimo y 3,50 m. x 7 m. como máximo cuando se destinen a vehículos industriales ligeros, con una altura libre mínima de 3 m.

- Un espacio de 3,00 por 9,00 metros mínimo y 4,00 x 10,00 m. máximo cuando se destinen a vehículos industriales semipesados con una altura libre mínima de 4,00 m.

- Las plazas de aparcamiento cerradas, boxes deberán contar con unas dimensiones libres mínimas de 2,80 x 5,00 m. No se consideran plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

- Excepcionalmente podría autorizarse que hasta el 20% de las plazas ostenten dimensiones mayores.

d) Anchura de calles interiores.

La anchura mínima de las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento será en todos los casos la indicada en el punto AP.1.b).3 de este Artículo para calles unidireccionales. Tal dimensión podría reducirse a 4,50 siempre que las plazas a las que sirve sean mayores o iguales de 2,50 m. de anchura.

e) Altura.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, excepto cuando existan plazas de aparcamiento para vehículos industriales ligeros y semipesados.

f) Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes-aparcamientos de hasta 600 metros cuadrados y superior a 1,30 m. en los de mayor superficie.

Ningún punto del garaje podrá distar más de 25 m. de una escalera de acceso.

g) Construcción.

1. Cumplirán las condiciones vigentes sobre protección de incendios.

2. Para que comunicase el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados en el inmueble, éstos deberán tener acceso propio independiente del garaje y dispondrán de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-96.

3. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

4. El número de plazas que se eliminan de la calle como consecuencia del acceso al garaje no podrá ser superior al 25% de las plazas del garaje.

h) Ventilación.

0. Se entiende por ventilación la eliminación de vapores o gases nocivos producidos en el desarrollo de la actividad autorizada. Debe considerarse con independencia de los huecos que puedan existir para iluminación o entrada de aire del exterior.

1. La ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala la normativa vigente.

2. Se entiende por ventilación natural aquella que dispone de una superficie libre, en comunicación directa con el exterior, de 1 m² por cada 200 m² de la superficie del local (0,5 por ciento de la superficie). La superficie de las puertas o huecos de acceso no computará a estos efectos.

3. Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis renovaciones/hora del volumen del garaje-aparcamiento.

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada 300 m² de superficie de garaje y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases. En superficies inferiores a 300 m² se requerirá un detector siempre que la capacidad del garaje sea superior a 5 vehículos.

Las rejillas de aspiración de los conductos se distribuirán de forma que existan dos por cada cuadrado de 15 m. de lado en que idealmente pudiera dividirse el garaje.

La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio.

La maquinaria de extracción de humos se colocará sobre soportes elásticos o antivibratorios y las conexiones del extractor con la chimenea se efectuarán mediante manguetón elástico o similar para evitar la transmisión de vibraciones.

4. Los conductos de ventilación serán de uso exclusivo y contruidos con elementos resistentes al fuego que, estarán separados como mínimo 15 m. de la fachada más próxima, siempre que la desembocadura del conducto de ventilación se encuentre a una cota inferior que la pieza habitable más próxima.

En caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de lo anterior deberán tener una protección y resistencia para el uso requerido, además de una altura mínima sobre el suelo de 3 m.

5. Los aparcamientos independizados mediante boxes, tendrán en la puerta de acceso una rejilla antiretorno situada en la parte superior, ocupando toda la longitud de la puerta y con altura mínima de 60 cm.

Los conductos de ventilación forzada del garaje no tendrán salida dentro de los boxes.

Cuando desde el box se accede a una vivienda y/o local se requerirá un vestíbulo estanco en ambas estancias comunicadas. La puerta de acceso al "box" tendrá una resistencia al fuego mínima de 2 horas.

i) Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

j) Iluminación.

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado de emergencia.

2. Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

k) Queda prohibido también todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos, salvo las especificadas en el apartado i)3.

3.- Depósito de vehículos usados.

1. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior

Artículo 9.8.4. Condiciones particulares del uso estaciones de autobuses.

1. Su regulación se realizará mediante la Ordenanza Particular de la zona en que se ubique.

2. Serán tolerables todos aquellos usos terciarios relacionados directamente con el servicio público principal, con la limitación de superficie correspondiente a un grado de compatibilidad máximo del 35%, para la totalidad de los usos complementarios.

3. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con almacenamiento de combustibles, aceites, grasas y cualquier material que suponga un potencial peligro de ignición.

4. Las actividades ligadas a la conservación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separadas del resto de usos, debiéndose ajustar en condiciones particulares a lo establecido para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes.

Artículo 9.8.5. Condiciones particulares del uso estaciones de ferrocarril (viajeros).

La singularidad del uso de estación de ferrocarril hace que su regulación se establezca desde el proyecto de obra de edificación sin que se limiten tolerancias de usos que justificadamente se localicen como de apoyo o complemento al uso principal ferroviario.

Artículo 9.8.6. Condiciones particulares del uso estaciones de servicio.

1. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m² y dispondrán de las plazas de aparcamiento exigidas para la tipología AP.4. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garaje-Aparcamiento).

3. Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m², reguladas por las condiciones del uso comercial.

Artículo 9.8.7. Condiciones particulares del uso red ferroviaria.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. Se prohíbe la instalación de depósitos de almacenaje de combustible o materiales inflamables dentro del suelo urbano o urbanizable residencial.

Artículo 9.8.8. Condiciones particulares del uso red viaria de vehículos.

Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. La urbanización de las calles particulares se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además del de jardinería y en su caso red de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

Se incluyen en las Normas unas secciones-tipo de calles en función de la anchura que se consideran indicativas y a las que deberán adaptarse las que se realicen de nueva planta. Las calles existentes en caso de repavimentación se diseñarán sobre las bases de las secciones-tipo indicadas adaptadas a las características concretas de la situación previa de cada vía.

Se incluyen asimismo secciones constructivas referenciales.

APARTADO 9.6. USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Artículo 9.9.1. Definición.

Corresponde a los edificios destinados al alojamiento estable de personas en forma agrupada utilizando elementos comunes de la edificación, especialmente el acceso.

Artículo 9.9.2. Usos pormenorizados.

1. Edificación abierta.

Cuando no conforma viario, se sitúa en una parcela que puede ser más amplia que la ocupación del edificio y contar con espacios libres adscritos a la misma.

2. Edificación cerrada.

Cuando la edificación viene conformada por alineaciones que definen la vía pública. Conformar, adosada con la edificación de un conjunto de parcelas, una manzana, con o sin patio.

Artículo 9.9.3. Condiciones generales.

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y una aseo con lavabo, retrete y ducha al que se accederá sin pasar por la cocina ni por el dormitorio.

2. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados, con una longitud mínima de tres metros correspondiente a piezas habitables.

3. No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos ni en patios de manzana.

4. Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en la Ordenanza Particular.

5. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

6. En toda la vivienda la superficie útil mínima del estar (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E + C + K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda	E (m2)	E + C + K (m2)	C + K (m2)
Un dormitorio	14	20	18
Dos dormitorios	16	20	18
Tres dormitorios	18	24	20
Cuatro dormitorios	20	24	20

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior con protección de vistas desde la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m², y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

Para el cálculo de las superficies útiles de los dormitorios no se contabilizarán los pasillos de acceso aunque éstos se encuentren una vez franqueada la puerta de dependencia. Se entiende por pasillo de acceso los espacios con anchura inferior a 120 cm. o longitud superior a 70 cm.

7. Los huecos para ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficie mínimas:

Cocinas	1 m ²
Dormitorio simple	1 m ²
Dormitorio doble	1,50 m ² .

8. Escaleras: La anchura mínima de la escalera será de 1 m. en edificios de hasta 4 plantas y 1,10 m. en el resto.

9. La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m. si su longitud no sobrepasa los 3 m. Si son de más de 3 m. de largo, el ancho mínimo será de 0,90 m. La altura libre mínima será de 2,30 m.

10. La altura total de paso será como mínimo 2,60, excepto en la planta baja en la que si existen locales comerciales u oficinas será de 3 m.

La altura libre mínima será de 2,60 m. autorizándose 2,30 en baños y cocinas y 2,20 en pasillos.

11. La superficie de ventilación por vivienda no será inferior a 1/8 de su superficie en planta.

12. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.

13. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.

14. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 1 m. por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados.

15. Vivienda exterior.- Toda vivienda o apartamento para ser exterior deberá tener huecos de al menos dos habitaciones.

16. Aparcamiento. Se reservará 1 plaza por cada 200 m² construidos o fracción.

17. Excepcionalmente el órgano competente para la concesión de la licencia, a la vista del informe técnico favorable a ello, podrá exonerar parcial o totalmente, de forma justificada expresamente, del cumplimiento del epígrafe 16 anterior.

APARTADO 9.7. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 9.10.1. Definición.

Corresponde a edificios de una vivienda. Se distinguen los siguientes tipos:

VU-1. Vivienda unifamiliar aislada.

VU-2. Vivienda unifamiliar pareada.

VU-3. Vivienda unifamiliar en hilera.

Artículo 9.10.2. Condiciones generales.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dos dormitorios dobles, o uno doble y dos sencillos, y un cuarto de baño completo y un aseo.

2. La parcela en que se ubique la vivienda debe tener contacto en, al menos, una línea de 3 m., con una vía pública.

3. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

4. Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el Artículo 8.9.3.6.

5. Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.

6. La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m.

7. La altura total mínima en planta baja y superiores será de 2,60 m. y la altura libre 2,50, excepto en cocinas y cuartos de baño en que se autoriza 2,30 y en pasillos 2,20 m.

8. Se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública o a espacios libres no privados.

9. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas o patios debiendo llevarse por conductos apropiados y exclusivos. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianerías y estarán convenientemente aislados.

10. En caso de existir áreas comunes desde las que se acceda a las viviendas deberán prever un itinerario para bomberos y vehículos de emergencia de 3 m. de anchura mínima, en todo el entorno del área.

11. Aparcamiento. Se reservará 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción.

12. Excepcionalmente el órgano competente para la concesión de la licencia, a la vista del informe técnico favorable a ello, podrá exonerar parcial o totalmente, de forma justificada expresamente, del cumplimiento del epígrafe 11 anterior.

APARTADO 9.8. USO TERCIARIO

Artículo 9.11.1. Definición.

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios y servicios urbanos.

Artículo 9.11.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Dentro del uso característico terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

1. Uso comercial (comercios y mercados).

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

Se distinguen las siguientes categorías:

C.1. Comercio Minorista.- Con superficie de venta no superior a 450 m².

C.2. Supermercados.- Con superficie de venta comprendida entre los 450 m² y los 2.500 m².

C.3. Galerías Comerciales y Mercados de Abastos.- Conjuntos de tiendas predominantemente de alimentación situadas en un mismo edificio.

C.4. Comercio Mayorista.- Comercio que vende al por mayor incluyéndose Mercado Central, Mercado de Origen, Centrales de Distribución... etc.

2. Bares de copas y discotecas.

Comprende las actividades reguladas por la Ordenanza Municipal del mismo nombre.

3. Uso espectáculos.

Incluye las instalaciones y locales destinados a actuaciones en directo, exhibición de películas, teatro... etc.

4. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

5. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

6. Uso de oficinas y bancos.

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se distinguen dos categorías:

O-1. Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular o independientes de la vivienda.

O-2. Resto de oficinas.

Artículo 9.11.3. Condiciones generales.

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del periodo de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de estas Normas, Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

3. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

4. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- La normativa vigente de protección de incendios NBE-CPI-91 y con carácter complementario, todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de una boca por cada 500 m² de superficie o fracción.
- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m² y no podrán servir de paso y tener comunicación directa con ninguna vivienda. En actividades comerciales como la venta de lotería o similares esta superficie podrá reducirse a 4 m².
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza Particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

5. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.

a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

6. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

Artículo 9.11.4. Condiciones particulares del uso comercial.

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal.

La zona que se destine a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda exceptuando la del titular.

3. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m., a excepción del semisótano y sótano de exclusivo almacenamiento al servicio del mismo en planta baja que podrá ser de 2,70 m., salvo en edificaciones construidas para este uso con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán lo dispuesto en la NBE-CPI-96.

5. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento de género si cumplen con lo dispuesto, en lo relativo a alturas libres, para las entreplantas, es decir 2,20 m. de altura libre.

6. Ventilación.

a) En los edificios de nueva planta deberán preverse para los locales comerciales cualquiera que fuese el uso futuro, chimeneas de ventilación hasta cubierta en proporción mínima de un conducto por cada 200 m² ó fracción. El tamaño mínimo de cada conducto será de 20x20 cm. de sección libre e irá revestido en toda su longitud de aislamiento a efecto de evitar transmisiones caloríficas y sonoras.

b) En edificios existentes esta exigencia se reducirá exclusivamente a locales cuyo uso pueda producir humos u olores.

En ambos casos, con independencia de la ventilación anterior se efectuarán las de la cocina y similares, bien por chimeneas específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio. En ningún caso los patios interiores podrán sustituir a las condiciones anteriores. Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse y tramitarse previamente, proyecto de la instalación. Una vez aprobado por el Ayuntamiento podrá instalarse antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y

deberá garantizar, como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

7. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles fijados en la NBE-CPI-96.

8. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la NBE-CPI-96.

9. En las actividades en las que sea previsible la generación de ruidos, deberá presentarse estudio técnico de insonorización que garantice que se alcanzan los valores de transmisión especificados en la legislación vigente.

10. Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

11. Aparcamiento.- Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

En edificio de nueva planta: Una plaza por cada 100 m² de instalación o fracción.

Artículo 9.11.5. Condiciones particulares del uso espectáculos.

Cumplirán el Reglamento de espectáculos públicos o cualquier legislación aplicable.

Artículo 9.11.6. Condiciones particulares del uso hotelero.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio competente en la materia.

2. No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótanos y semisótanos, tan sólo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros

cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

4. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

5. Sólo si se relacionan con plantas superiores y si en la planta baja no se desarrollan habitaciones residenciales sino tan sólo recepción y servicios comunes. Deben contar con comunicación vertical independiente.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza por cada 3 camas.

Artículo 9.11.7. Condiciones particulares del uso recreativo y de hostelería no hotelero.

Las condiciones se especifican en los cuadros siguientes.

Cat.	Nivel acceso	Ventilación mecánica	Extintores	Bocas de incendio equipada	Detección y alarma	Alumbrado emerg. señal.
A	rasante exterior	Indistinto	2 (2)	Indistinto	Indistinto	Si (4)
A	distinto nivel	(1)	2	Indistinto	Indistinto	Si Si
B	rasante exterior	indistinto	2	Indistinto	Indistinto	Si (4)
B	distinto nivel	(1)	2	Indistinto	Indistinto	Si Si
C	rasante exterior	Indistinto	2	Indistinto	Indistinto	Si Si
C	distinto nivel	(1)	2	Indistinto	Indistinto	Si Si
D	rasante exterior	Si	1 x 125 m2	> 250 m2	Indistinto	Si Si
D	distinto nivel	Si	1 x 125 m2	> 250 m2	Indistinto	Si Si
E	rasante exterior	Si	1 x 125 m2	Si	Art. 52 (3)	Si Si
E	distinto nivel	Si	1 x 125 m2	Si	Art. 52 (3)	Si Si

(1) Se exige ventilación mecánica en todos los establecimientos situados en sótano o semisótano cuyo techo libre supere en más de 1,50 la cota de la rasante exterior.

(2) Extintores de polvo polivalentes de 6 Kg.

(3) Detección automática de incendios.

(4) Es obligatorio en todos los establecimientos donde el índice previsible de iluminación esté de ordinario por debajo de los 10 lux.

Cat.	Nivel accesos	Número accesos exigidos	Sentido apertura	Anchura mínima puerta (cm)	Anchura mínima escalera (cm)	Altura mínima local (cm)	Altura mínima libre local (cm)
A	rasante exterior	1	Indistinto	80		280	250
A	distinto nivel	1	Exterior	100	120	250	235
B	rasante exterior	1	Exterior	80		280	250
B	distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	280	250
C	rasante exterior	1	Exterior	1 de 120		300	270
C	distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	280	250
D	rasante exterior	1/2	Exterior	1 de 2 x 90		320	280
D	distinto nivel	2	Exterior	2 de 120	2 de 140	300	270
E	rasante exterior	2 + N-500	Exterior	0,72 N		320	280
E	distinto nivel	2 + N-500	Exterior	0,90 N	N	320	280

Los locales en los cuales se desarrollen actividades con ambiente musical, no podrán tener las ventanas abiertas durante el horario de funcionamiento de la actividad, de igual forma los accesos al local se realizarán a través de vestíbulos de independencia en los cuales no se podrá realizar ninguna actividad, siendo la superficie mínima del vestíbulo de 2,5 m², de tal forma que no se ponga en comunicación directa el ambiente interior de la actividad con la vía pública.

Se dispondrá de mecanismos que garanticen el cierre automático de las puertas de acceso al local (muelles, etc.), no pudiendo permanecer abiertas durante el horario de funcionamiento de la actividad.

Artículo 9.11.8. Condiciones particulares del uso oficinas.

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que se garantice al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

5. En lo que respecta a la altura libre de los locales de oficina, si se sitúan en parcelas o edificios industriales o terciarios será de 2,70 m., en el resto de las zonas se estará a lo dispuesto para el uso de vivienda. En planta baja será de 3,00 m.

6. Escaleras: La anchura de las escaleras en edificios de oficinas será de 1,10 m. hasta 4 plantas y 1,30 m. en alturas mayores.

7. Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 30 m² de instalación.

APARTADO 9.9. FIGURAS ACLARATORIAS

FIGURA 1 Art.2.1.6

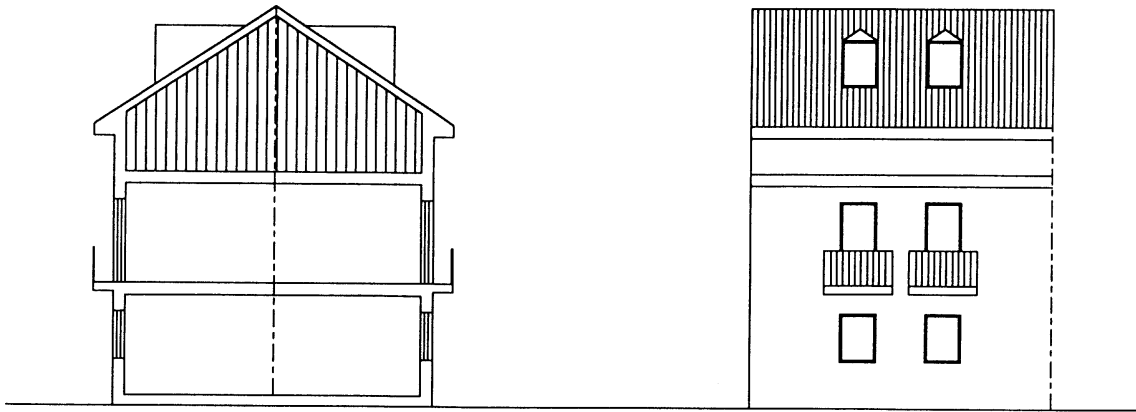


FIGURA 2 Art.2.1.6

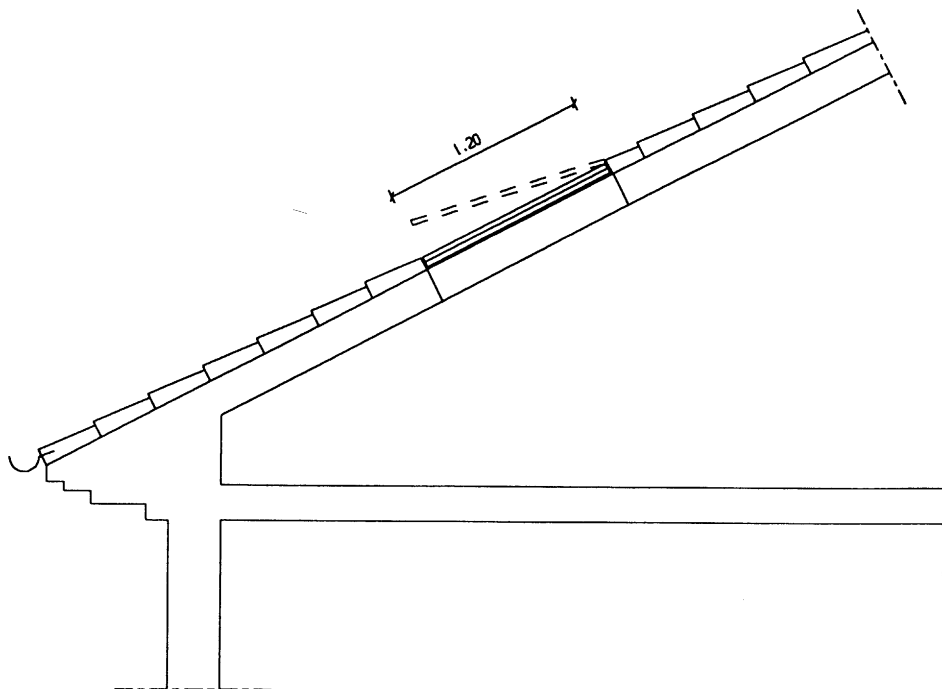


FIGURA 5 Art.4.2.2

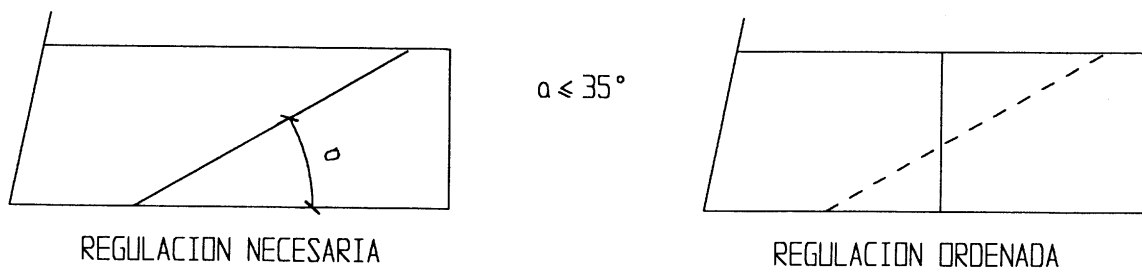


FIGURA 6 Art.4.4.1.4

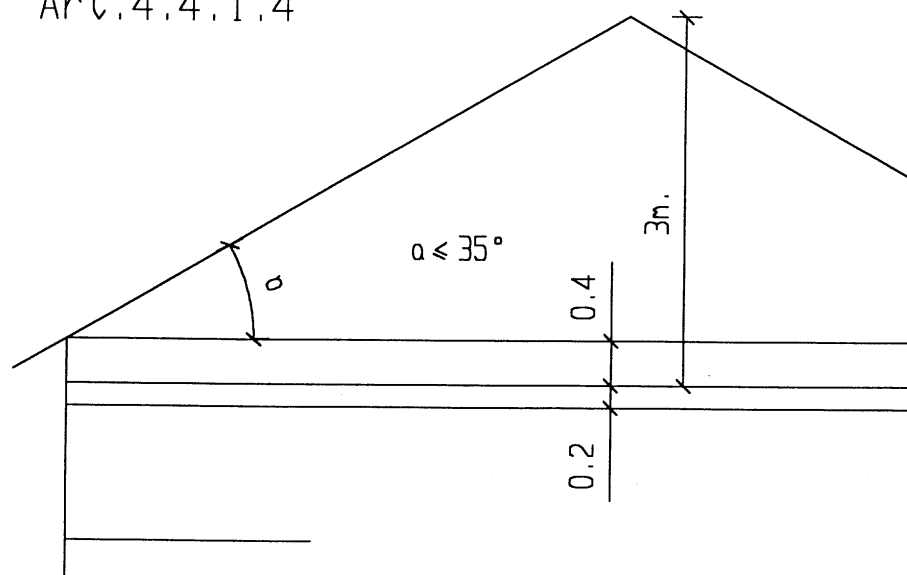


FIGURA 7 Art.4.4.1.5

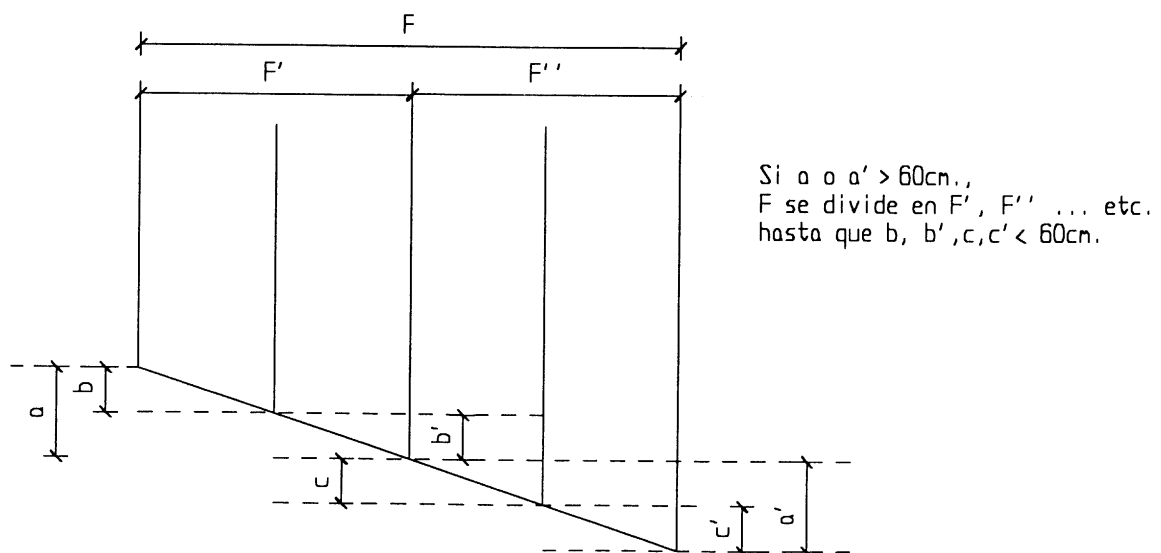


FIGURA 8 Art.4.4.4.

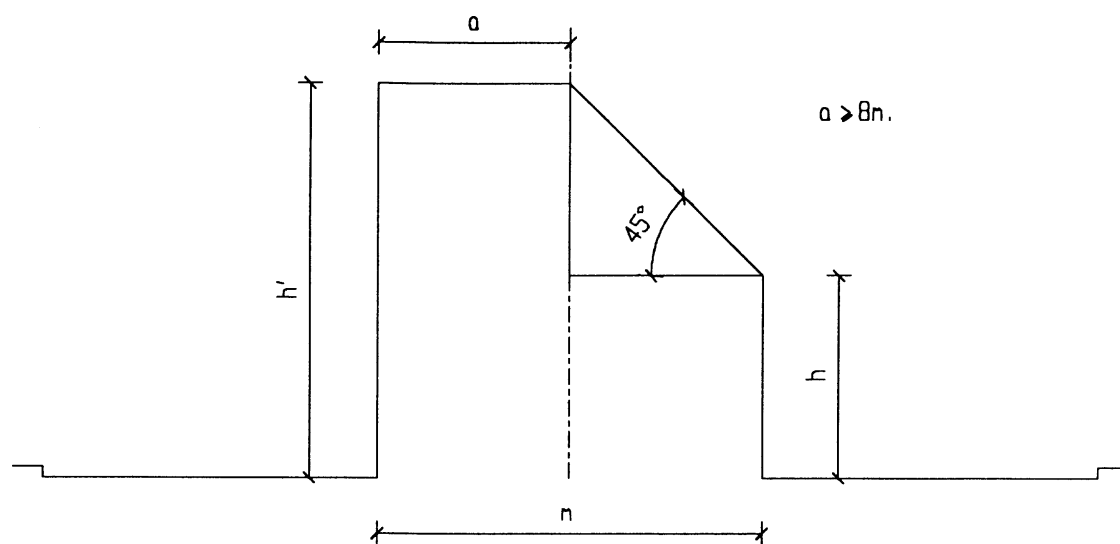


FIGURA 9 Art.4.4.5.2.

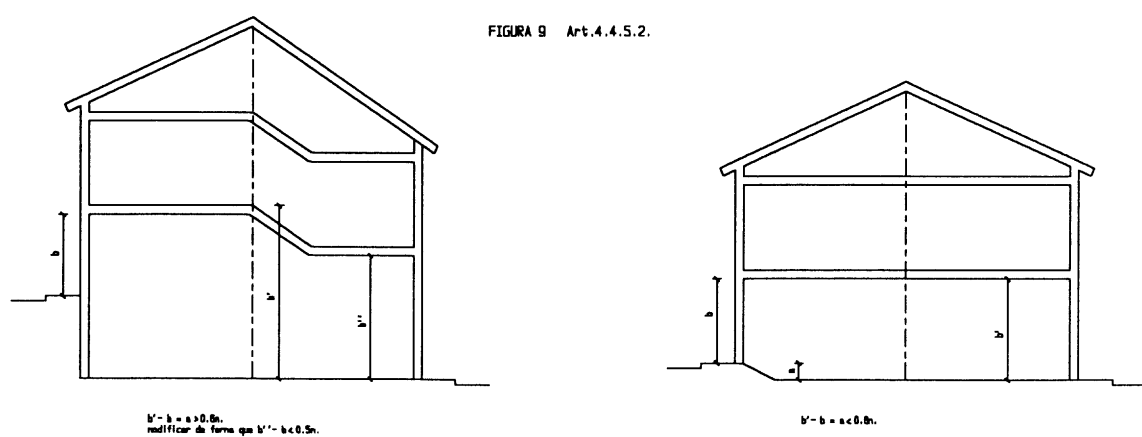


FIGURA 10 Art.4.4.5.2.

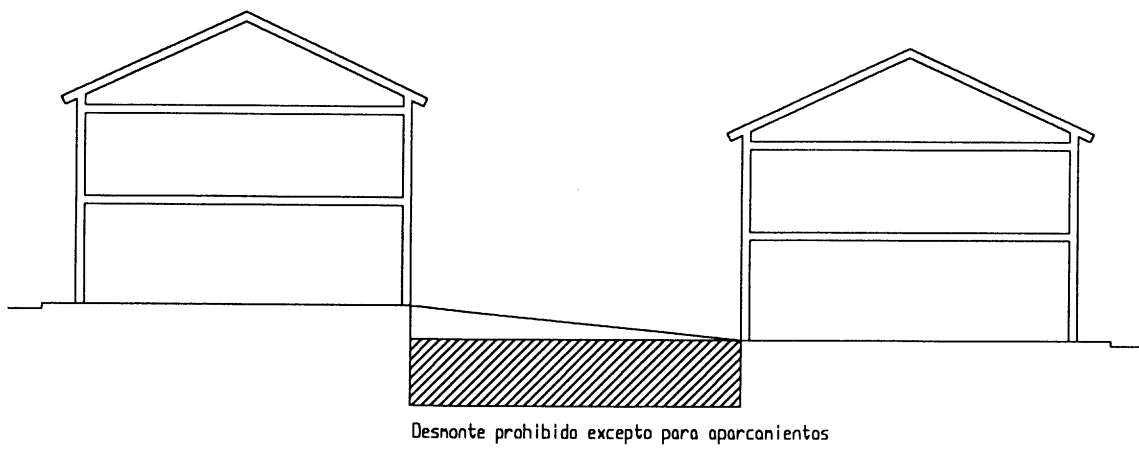
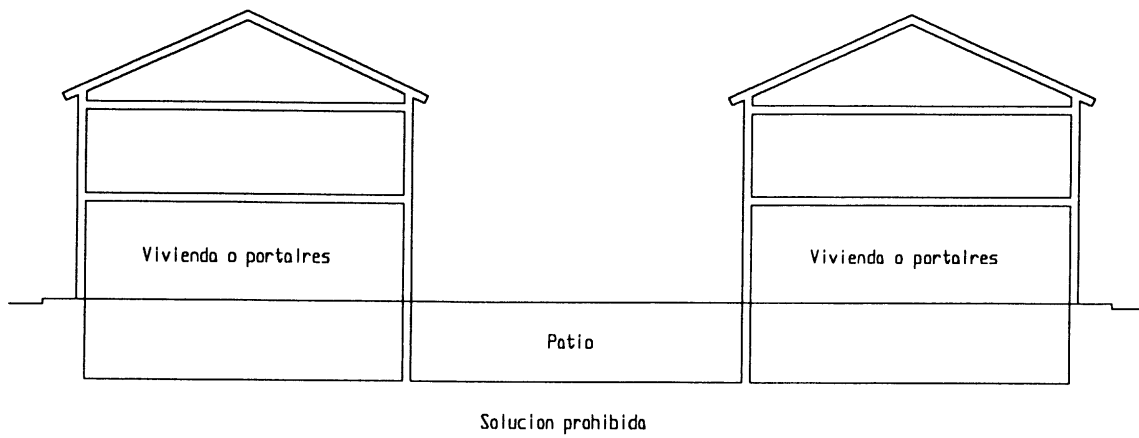


FIGURA 11 Art.4.5.2.3

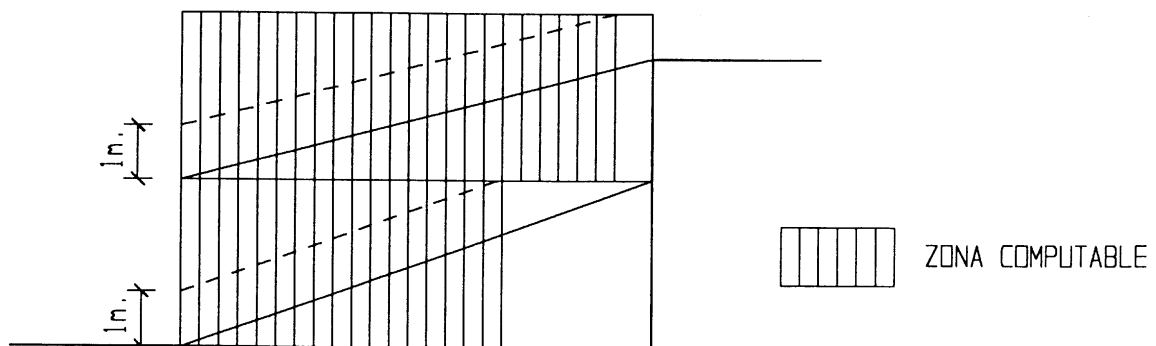


FIGURA 12 Art.5.1.

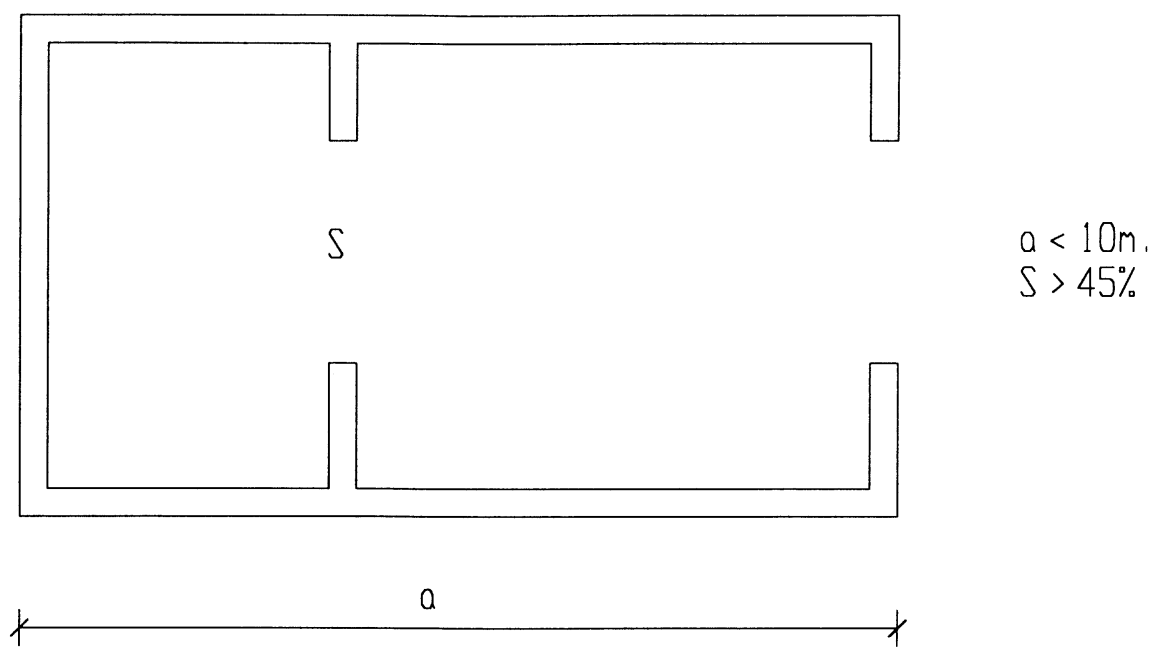


FIGURA 13 Art.5.3.2.

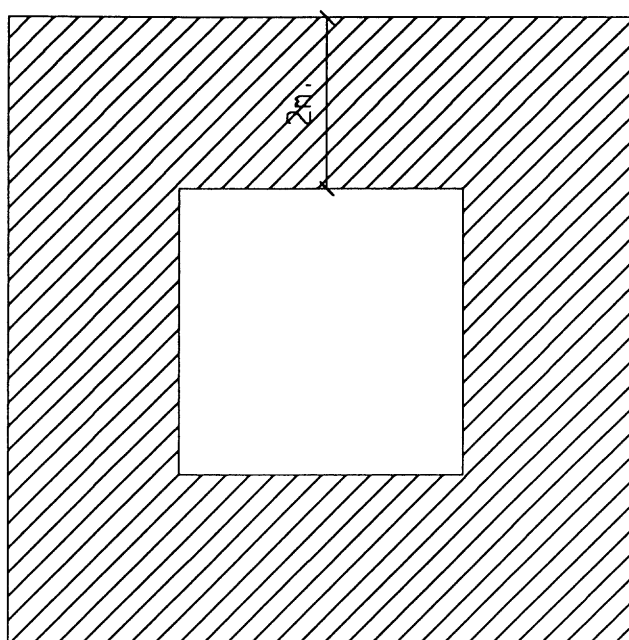


FIGURA 14 Art.5.7.2.

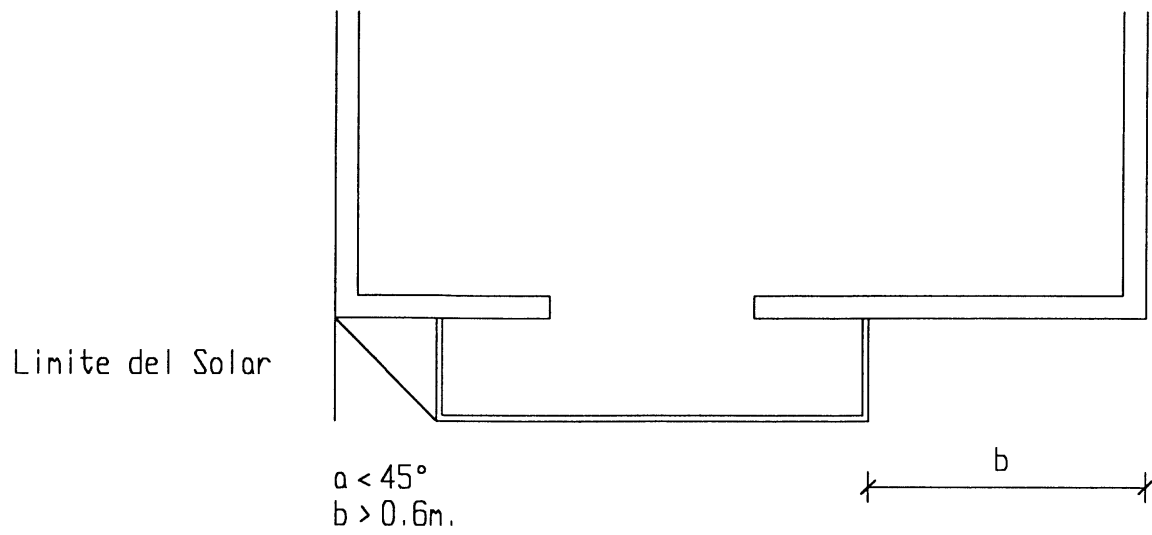
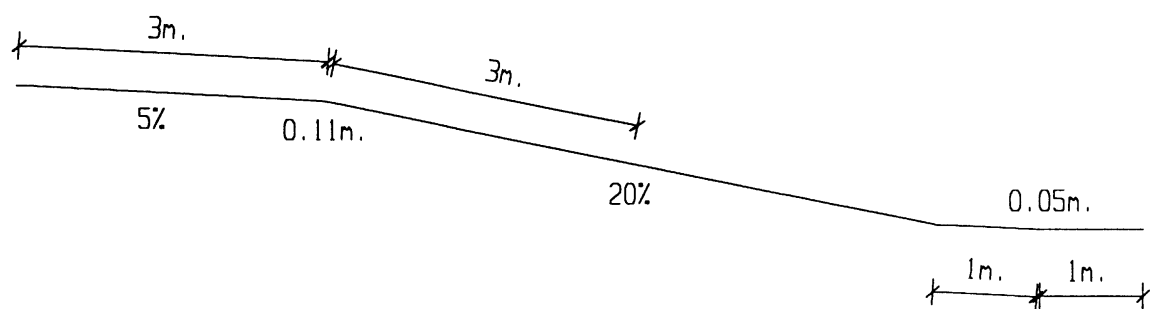


FIGURA 15 Art.9.8.3. Ap2-b4



CAPITULO 2º: NORMAS DE TRAMITACIÓN

SECCION 1ª. GENERALIDADES

Artículo 1.1. Actividades reguladas.

Las actividades que se regulan en estas normas son las siguientes:

- Información urbanística.
- Planes Parciales y sus modificaciones.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización y sus modificaciones.
- Alineaciones y rasantes.
- Parcelaciones y reparcelaciones.
- Licencias de obra. - Movimientos de tierras.
- Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.
- Licencias de primera ocupación.

Artículo 1.2. Normas Generales de Tramitación.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia y a la normativa específica que, dentro del ámbito de sus competencias redacte el Ayuntamiento de Tarancón. Con carácter subsidiario se redactan estas Normas, se incluyen las especificaciones señaladas a continuación, y concretadas en los Artículos siguientes de estas Normas de Tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias señaladas en el Artículo 1 que deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario, deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento.
2. Los informes evacuados a instancia de parte, expedición de licencias y otros documentos así como las copias de planos y similares devengarán los derechos y tasas correspondientes.
3. En los proyectos y certificados técnicos exigidos para algunas solicitudes en los Artículos siguientes se consignará el nombre y dirección del facultativo competente, y la documentación deberá ser visada en el Colegio Oficial correspondiente.
4. Toda la documentación se presentará en formato normalizado A-4 (UNE). Los planos serán doblados a dichas dimensiones.

Artículo 1.3. Normas Especiales de Tramitación.

1. Procedimiento especial de asignación de uso pormenorizado dotacional.

El Ayuntamiento podrá asignar o cambiar un uso pormenorizado dotacional, de entre los señalados en el apartado 9.5. de estas NN.GG., por el siguiente procedimiento:

- a) Informe propuesta técnica y/o jurídica.
- b) Aprobación inicial en Pleno.
- c) Exposición pública durante 15 días en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.
- d) Aprobación definitiva si procede.

SECCION 2ª. INFORMACION URBANISTICA

Artículo 2.1. Examen de documentos.

Se efectuará en las oficinas municipales en la unidad técnica o administrativa que el Ayuntamiento determine.

Artículo 2.2. Obtención de copias de planos, fotocopias, etc.

Se solicitarán en las oficinas municipales, en la unidad técnica o administrativa que el Ayuntamiento determine y serán expedidas previo pago de su importe.

Artículo 2.3. Consultas.

a) Las consultas verbales se efectuarán en las Unidades Técnicas o Administrativas que tengan atribuida la función objeto de la consulta, dentro del horario general de oficinas o del especial que al efecto se establezca.

b) Las informaciones formalizadas por escrito se ajustarán a los siguientes trámites:

1. Solicitud del interesado en la que se especifiquen los datos urbanísticos que se desee obtener, y autoliquidación.

2. Informe del Técnico correspondiente, en el que se dará respuesta a la petición formulada.

3. Salvo que la información se solicite certificada, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente, será contestada por el Concejal responsable.

4. Comunicación de la información resultante por el Secretario General, salvo que hubiera incertidumbre sobre todos o parte de los datos relativos a la situación urbanística, en cuyo caso se elevará el expediente a la Comisión de Gobierno a fin de que decida sobre la interpretación que haya de darse a los aspectos no suficientemente explícitos.

Artículo 2.4. Cédulas Urbanísticas.

1. Conforme a lo autorizado en el Artículo 44 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento creará una CEDULA URBANISTICA documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal que expedirá a petición de los interesados.

2. SOLICITUD. Las solicitudes se formularán en impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal y que se presentarán debidamente reintegrados en el Registro del Ayuntamiento, suscritos por el solicitante.

3. OBLIGATORIEDAD DE LA CEDULA URBANISTICA. Será preceptiva la presentación de cédula urbanística acompañando a la solicitud de licencia de parcelación o

reparcelación de fincas, y edificios de nueva planta en todo caso, y en aquellos otros que el Ayuntamiento considere conveniente. En dichos impresos se describirá con detalle la finca o sector de que se trate, con plano de emplazamiento a escala de 1:500 a 1:1.000 (terrenos no urbanos) diligenciado por el Servicio Municipal y redactado con base a las hojas existentes en el Ayuntamiento.

4. VALIDEZ Y CADUCIDAD. La validez de la cédula urbanística se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes en el momento de su expedición, sin que sea preciso su notificación.

SECCION 3ª. TRAMITACION DE PLANES PARCIALES Y SUS MODIFICACIONES

Artículo 3.1. Delimitación del sector.

Las NNSS delimitan a escala 1/1.000 los sectores para el desarrollo y gestión del suelo apto para urbanizar.

Dentro del suelo apto para urbanizar, bien a iniciativa municipal o a instancia de parte, el Ayuntamiento podrá alterar el ámbito de un sector a desarrollar por Plan Parcial.

La delimitación se efectuará en forma que no impida ni dificulte el desarrollo del resto del suelo apto para urbanizar.

El procedimiento para la alteración del ámbito será el mismo que el establecido por la legislación urbanística para las unidades de ejecución.

Artículo 3.2. Avance de los Planes Parciales.

Con carácter previo a la redacción del Plan definitivo se presentará un avance que contenga una memoria en la que se explicite la finalidad que se pretende, los medios económicos de que se dispone, las etapas en que se proyecta desarrollar el Plan y una descripción de la ordenación propuesta. Se acompañará al menos un plano explicativo a escala 1:1.000 con curvas de nivel de metro en metro en el que se delimite claramente el sector objeto del Plan.

Sobre dicho documento el Ayuntamiento expondrá sus sugerencias, sin que en ningún caso tenga más alcance que el meramente informativo.

Cuando el diseño del Plan Parcial respete a los esquemas indicativos incluidos en el Plan General, el Ayuntamiento podrá eximir de la presentación del Avance.

Artículo 3.3. Contenido.

El contenido de los Planes Parciales se ajustará, como mínimo, a lo previsto en el Artículo 83 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Artículos 45 y 57 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.4. Ordenanzas.

Los Planes Parciales se ajustarán a las ordenanzas de uso y volumen incluidas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 3.5. Contenido material.

Las determinaciones que el Plan Parcial deberá contener serán las especificadas en el Artículo 83 de la Ley del Suelo y concordantes de los Reglamentos y/o los fijados

en la Legislación Urbanística de la Comunidad Autónoma así como las que se deriven de las vigentes Normas Subsidiarias.

Artículo 3.6. Contenido documental.

Será el especificado en el Artículo 83 de la Ley del Suelo y concordantes de los Reglamentos. Con carácter subsidiario se señalan los siguientes:

A) Información.

Información general del sector en relación con la ciudad y con el planeamiento de nivel superior que incluirá como mínimo:

1. Documentos escritos:

- Determinaciones y previsiones de planeamiento superior.
- Características materiales del territorio: geológicas, geotécnicas y topográficas, etc.
- Infraestructura existente, abastecimiento de agua y energía eléctrica disponible, capacidad de las redes de evacuación generales.
- Estudio de estructura de la propiedad del suelo.
- Evaluación de Impacto Ambiental cuando así lo disponga la Ordenanza de Medio Ambiente.

2. Documentos gráficos. Toda la documentación gráfica se entregará en soporte estable y en soporte digital compatible con el del Ayuntamiento.

Deberán reflejar el estado actual de los terrenos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes. La escala mínima será 1:2.000.

- Situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del planeamiento superior.
- Ordenación establecida para el sector por el Plan General.

Plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro, de los originales del Ayuntamiento o visados por el Colegio de Topógrafos.

- Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

B) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

1. Conclusiones de la información.
2. Indicación de los términos en que se han recogido las determinaciones de contenido de la Legislación aplicable.
3. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
4. Descripción del planeamiento y la solución propuesta.
5. Descripción de las redes de infraestructuras y servicios.
6. Adecuación del planeamiento y la solución propuesta a los estándares

fijados en la Legislación aplicable.

7. Cuadros de características del planeamiento incluyendo todos los datos numéricos necesarios para la interpretación adecuada de las características del planeamiento.

8. Estudio Económico.

9. Plan de Etapas.

C) Planos de Proyecto.

Toda la documentación gráfica se entregará en soporte estable y en soporte digital compatible con el del Ayuntamiento.

Este estará constituido, al menos, por los documentos siguientes:

P.1.: Plano de relación con la ciudad.

P.2.: Plano de relación del sector con el planeamiento de la ciudad y ámbito territorial de nivel superior (Plan General).

P.3.: Plano de Estado Actual. (Contendrá los elementos existentes y servidumbres).

P.4.: Plano de Red Viaria. (Contendrá la Red Viaria de tráfico y la Red Viaria Primaria peatonal).

P.4.1.: Perfiles longitudinales de la Red Viaria Primaria de tráfico y peatonal.

P.4.2.: Secciones transversales tipo.

P.5.: Plano de movimiento de tierras. (Indicará las curvas primitivas y las rectificadas).

P.6.: Plano de zonificación. (Contendrá las zonas en que se divide el territorio planeado en razón de la asignación de los usos).

P.7.: Plano de estructura urbana.

Contendrá:

La división en Unidades de Ejecución.

Establecimiento de las alineaciones, la volumetría y las rasantes de los componentes fundamentales de la estructura urbana de la actuación urbanística.

El sistema de espacios libres, zonas verdes y zonas deportivas de uso público y resto de dotaciones.

Localización de usos comerciales, portales, accesos a garajes y, en general, todos aquellos elementos que definan la estructura urbana específica de esta situación urbanística).

P.8.: Plano de Ordenación de Volúmenes. (Este plano no tendrá carácter vinculante y presentará, como solución indicativa, las posibles alternativas de las tipologías de la edificación que se presenten de acuerdo con la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras).

P.9.: Planos de los servicios urbanos con documentación sintética de sus características y su trazado.

Las escalas recomendadas para los planos son las siguientes:

P.1 y P.2: Escala 1:5.000.

P.3: Escala 1:1.000.

P.4 a P.8: Escala 1:500.

P.9: Escala 1:2.000.

Todos los Planos deberán llevar incorporados los siguientes elementos:

- Delimitación del ámbito de planeamiento.
- Orientación.
- Escalas.
- Representación topográfica de las curvas de nivel, de la forma siguiente:

P.1 y P.2: Incorporará las curvas de nivel apropiadas a escala elegida.

P.3: Curvas de nivel de levantamiento topográfico inicial al menos de metro en metro.

P.4 y P.5: Curvas de nivel primitivas y rectificadas.

P.6 a P.8: Curvas de nivel rectificadas.

D) Ordenanzas Regulatoras.

Reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada conteniendo, como mínimo los siguientes apartados.

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo con referencia :
 - Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de Detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de Urbanización.
- Normas de Edificación, determinando con detalle:
 - Las condiciones volumétricas a que deban supeditarse las edificaciones, señalando en todo caso las normas de ocupación en planta, alturas de edificación y retranqueo o linderos.
 - El tratamiento, uso y conservación de los espacios no edificables.
 - Usos a los que pueden dedicarse las edificaciones especificándose los permitidos, los prohibidos y en su caso los obligatorios, señalando estos últimos la proporción mínima exigida.
 - Condiciones higiénicas de la edificación.

- Condiciones estéticas de la construcción, teniendo en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados.
- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

E) Planes parciales de iniciativa privada.

Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular cumplirán, además de lo especificado anteriormente, lo dispuesto en los Artículos 3 a 13 de la Ley del Suelo y en los Artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.7. Modificaciones.

Cualquier modificación de un Plan Parcial aprobado se ajustará a las mismas disposiciones que para su formación.

SECCION 4ª. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 4.1. Función del Estudio de Detalle.

Según lo dispuesto en el Artículo 91 (L.S.), el Estudio de Detalle tiene una doble función:

- a) Completar las determinaciones del Plan General y de Planes Parciales.
- b) Adaptar dichas determinaciones.

Ambas funciones deben desenvolverse dentro de los límites fijados por el no 3 del citado Artículo:

- Mantener las determinaciones fundamentales de las Normas Subsidiarias.
- No alterar el aprovechamiento urbanístico de los terrenos a que afecte.
- No ocasionar perjuicios o modificar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No establecer determinaciones propias de las Normas Subsidiarias no previstas en dicho documento.

Artículo 4.2. Contenido sustantivo.

1.- Los Estudios de Detalle pueden tener como objeto:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, bien cuando las Normas no las hayan definido, bien para adaptarlas o reajustarlas.
- b) La ordenación y distribución de los volúmenes de acuerdo con las determinaciones de las Normas, lo cual significa:
 - La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables asignados por las Normas a un conjunto de ellas, conforme a las determinaciones de las mismas.
 - La definición del viario interior dentro de cada una de las zonas que las Normas consideran como unidades de asignación de volúmenes.

2.- Estas determinaciones no pueden dar lugar a:

- Un aumento de la ocupación del suelo.
- Una disminución de las dotaciones, de espacios libres y zonas verdes.
- Superación de la altura máxima permitida en cada una de las calles incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.
- Un incremento de la densidad de población.
- Una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por las Normas.

Artículo 4.3. Contenido formal.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. MEMORIA.- Cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle.
- Objetivos pretendidos con el mismo.
- Justificación de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias (y en su caso Parcial) sobre la zona objeto del Estudio de Detalle:

Altura máxima permitida.

Edificabilidad.

Ocupación máxima.

Uso o usos predominantes.

- Determinaciones del Estudio de Detalle y justificación de que el mismo se sitúa dentro de los límites indicados en los artículos anteriores con un estudio comparativo de la edificabilidad de las Normas Subsidiarias o Parcial y la del Estudio de Detalle (caso de reordenación de volumen).

- Cuadro resumen de características.

2. PLANOS.

- Plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias (usos pormenorizados). Escala 1:2.000.
- Planos del Plan Parcial si procedieran. Escala 1:1.000.
- Planos que representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle. Escala mínima 1:500.

Artículo 4.4. Tramitación.

Los Estudios de Detalle se elaborarán y tramitarán de conformidad con lo establecido en la Legislación Urbanística aplicable.

Artículo 4.5. Documentación.

Se presentarán cuatro ejemplares de los que uno se devolverá al interesado y otro se incluirá en el expediente, un tercero se remitirá a la Consejería de Urbanismo para su conocimiento y el cuarto quedará en la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento a efectos del otorgamiento de licencia.

SECCION 5ª. PROYECTOS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 5.1. Definición y clasificación.

Se entienden por proyectos de ejecución material:

a) Proyectos de Urbanización cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes de estas Normas Subsidiarias o de los Planes Parciales que lo desarrollen, así como los Planes Especiales de Reforma Interior o de Saneamiento y los Estudios de Detalle conforme a la Legislación Urbanística vigente.

b) Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de las determinaciones de las Normas y, en todo caso, las obras de reparación, conservación o mejora de los servicios urbanísticos.

c) Proyectos de Obras que, conforme a lo dispuesto en la Legislación de carácter estatal, autonómica o local, sean de carácter sectorial y que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, pueden desarrollar la totalidad o parte de ellas, pudiendo referirse también a los Sistemas que la conforman.

Artículo 5.2. Objeto.

1. Proyectos de Urbanización.-

Constituyen instrumentos para la ejecución de las determinaciones de las Normas Urbanísticas en cuanto a obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, jardines, mobiliario urbano, etc.

Será preceptiva su aprobación previa para la ejecución en áreas desarrolladas a través de Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, Estudios de Detalle, y de las Unidades de Ejecución previstas por las NNSS.

2. Proyectos de obras ordinarias.-

Tienen por objeto la ejecución parcial de obras de pavimentación, abastecimiento, saneamiento, alumbrado, ajardinamiento, etc... y, en todo caso, las obras de reparación, conservación o mejora de los servicios urbanísticos, no siendo necesario el procedimiento del art. 117 de la vigente Ley del Suelo (67.3 R.P.).

3. Proyectos de obras sectoriales.-

Tienen por objeto la ejecución material de las obras de carácter sectorial, y generalmente por organismos e instituciones de carácter público en desarrollo de las competencias y programas atribuidos a los mismos por la legalidad vigente y la estructura administrativa del Estado. En concreto, la Ley de Carreteras, Ley de Aguas, Legislación agraria, etc.

Artículo 5.3. Relación con el Planeamiento.

1. En ningún caso, los Proyectos de ejecución material podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o la edificación.

2. Los proyectos de ejecución material no podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas Subsidiarias o el Plan de Urbanismo, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

3. Cuando la ejecución de las obras o las adaptaciones de detalle a que se ha hecho referencia supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y edificación sobre los predios afectados, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Urbanístico que se pretende ejecutar.

Artículo 5.4. Obras de urbanización. Contenido.

1. Las obras a incluir en los proyectos de urbanización y de obra ordinaria podrán ser desarrolladas en los documentos respectivos, que serán los siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos en la vía pública, acerado, viario para uso no motorizado y espacios libres.
- Redes e instalaciones de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes e instalaciones de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes e instalaciones de energía eléctrica y alumbrado público.
- Jardinería y mobiliarios en espacios libres.
- Redes de gas, telefónica y otras si se estiman necesarias.

2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico competente distinto del autor del proyecto.

3. Los proyectos deberán resolver los enlaces con los Servicios Urbanísticos de carácter general y acreditar técnica y administrativamente que tienen la funcionalidad y capacidad suficiente para atenderlos.

4. En todo caso, las características y calidad deberán respetar las directrices y normas del Ayuntamiento.

Artículo 5.5. Documentación de los Proyectos de Ejecución.

Los proyectos de urbanización o de obras, debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente, estarán integrados, como mínimo por los siguientes documentos, debiendo demostrarse que alguno o algunos resultaren innecesarios:

- a) Estudio Geotécnico en urbanizaciones de superficie mayor a 10.000 m2.
- b) Copia oficial diligenciada de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto que se pretende ejecutar.
- c) Memoria.
- d) Planos.
- e) Pliego de Condiciones.
- f) Presupuesto.

Artículo 5.6. Documentación.

Se presentarán cuatro ejemplares, de los que uno se devolverá al interesado, otro se incluirá en el expediente y los restantes quedarán en la Sección de Urbanismo a efectos del otorgamiento de licencias, inspección técnica de las obras y posterior recepción técnica de las mismas, en su caso.

Artículo 5.7. Modificaciones.

Cualquier modificación del proyecto de urbanización se someterá a los mismos trámites que para su formación, se exceptúan las pequeñas correcciones de detalle y ajustes que no supongan variación sustancial.

Artículo 5.8. Infraestructuras básicas y complementarias.

Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias deberán identificar gráficamente, literariamente en la Memoria y económicamente en las partidas de sus Mediciones y Presupuestos, las obras consideradas como básicas, cuya ejecución debe de preceder en cualquier caso a las licencias de edificación, y las de carácter complementario, cuya ejecución se prevé simultánea a la edificación.

SECCION 6ª. ALINEACIONES, TRAZADOS Y RASANTES

Artículo 6.1. Solicitud de información.

Cualquier ciudadano puede solicitar al Ayuntamiento información escrita de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre cualquier terreno, con independencia de que dicha solicitud vaya o no seguida de solicitud de licencia.

Esta petición, que se efectuará en el impreso oficial correspondiente y previo pago de las tasas fijadas por la ordenanza fiscal municipal, se acompañará de un plano de situación a escala 1:500 en Suelo Urbano, 1:1.000 en el resto del término municipal de los Oficiales del Ayuntamiento indicando el perímetro del terreno sobre el que se solicite la información.

Artículo 6.2. Solicitud de alineación y rasante.

Cuando se trate de realizar obras de nueva planta o de reconstrucción y/o ampliación de obra existente y, en general, de obras que supongan aumento de la superficie edificable en una parcela, será preceptiva la solicitud de alineación y determinaciones de aprovechamiento.

Para esta petición, efectuada en el impreso oficial y previo pago de las tasas que correspondan, junto con el plano de situación citado en el Artículo anterior, se adjuntará plano topográfico de la parcela a escala 1:200 firmado por técnico competente y con la referencia catastral de la misma.

Artículo 6.3. Solicitud de tira de cuerdas y ejecución de la misma.

Con carácter previo al inicio de la construcción deberá solicitarse en el impreso correspondiente la tira de cuerdas o señalamiento sobre el terreno de la alineación.

Dicho señalamiento se ajustará a las siguientes normas:

1º. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

- a) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.
- b) El pago de los derechos o tasas correspondientes.

2º. La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

3º. Podrán asistir al acto de replanteo con el técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Si personado el técnico en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo a) del párrafo 1, se declarará desierto el acto. De la misma forma se actuará de no comparecer la representación de la propiedad sin haberse previamente excusado o justificado su ausencia.

4°. Personado el propietario o representante, el técnico municipal procederá a marcar en el terreno las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél mediante clavos o estacas.

5°. Rasante: Cuando la calle no conserve la rasante actual se dará la nueva rasante indicando la cota exacta en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

6°. Las alineaciones y rasantes se harán constar en el plano citado en el Artículo 35 que se unirá al expediente junto con el Acta, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad (en señal de conformidad) el cual recibirá copia autorizada del mismo.

Artículo 6.4. Solares con alineación interior.

En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto en la alineación anterior como en la posterior, con el mismo rigor previsto en los Artículos anteriores, e igualmente acatará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

Artículo 6.5. Servidumbres.

a) De paso.

Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

b) Luces y vistas.

Se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

SECCION 7ª. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS

Artículo 7.1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

- a) Parcelaciones urbanas o rústicas.
- b) Obras de urbanización ordinarias, así como las incluidas en Proyectos específicos de urbanización, cuya aprobación definitiva implica la concesión de la licencia.
- c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplén y costas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo las instalaciones o reparación de servicios públicos, agua, gas, electricidad, teléfonos, etc.).
- d) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- e) Obras de edificación, tanto de nueva planta como las de ampliación o reforma y las de conservación, reparación y mejora.
- f) Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- g) Modificación de las características físicas del suelo.
- h) Apertura de vías, caminos o accesos rodados.
- i) Derribos y demoliciones, totales o parciales, salvo en casos declarados de ruina inminente.
- j) Extracción de áridos y arcillas, explotación de tejares.
- k) Tala de árboles.
- l) Establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela.
- m) Colocación de carteles de publicidad o propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
- n) Instalación de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, o su modificación.
- o) Apertura y primera ocupación de edificios, naves o locales para industrias, actividades comerciales, espectáculos públicos, actividades recreativas, etc.
- p) Instalación de grúas torre en las construcciones y colocación de andamios.
- q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- r) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- s) Las instalaciones subterráneas cualquiera que sea el uso a que se destine el subsuelo.
- t) La instalación de depósitos de agua, uno o varios, simultánea o sucesivamente.

u) La retirada y traslado provisional de tendidos eléctricos, telefónicos u otros elementos de servicios públicos.

v) En general, la realización de cualquiera de los actos contenidos en los textos legales tales como Reglamento de Disciplina Urbanística, y el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de Ordenación Urbana de 1992.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas anteriormente, incluso cuando se efectúen en zonas aeroportuarias, ferroviarias, etc. y aun cuando sobre el acto de que se trate exija autorización de otras Administraciones Públicas.

Artículo 7.2. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada.

1. Las licencias no podrán ser invocados por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 7.3. Contenido de la licencia.

1) Cuanto se dispone en las Normas Urbanísticas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además, el contenido implícito que es el definido por el Plan, en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio y/o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

4) Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5) A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra disposición de la obra o instalación autorizada.

Artículo 7.4. Normas y condiciones aplicables.

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en las normas urbanísticas y ordenanzas municipales respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstos en las mismas y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2. No podrá otorgarse licencia de edificación hasta que la parcela sobre la que se pretende edificar haya adquirido el derecho a edificar, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 33.2 de la Ley del Suelo y 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.5. Obras construidas sin licencia.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

SECCION 8ª. LICENCIAS DE PARCELACION Y SEGREGACION

Artículo 8.1. Solicitud.

Las solicitudes de licencia de parcelación y/o segregación se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria que haga referencia al Plan, que establezca las condiciones de la parcelación; se describirá la finca a parcelar; se justificará jurídicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización y lindes claramente descritos.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala 1:500 en Suelo Urbano y 1:1.000 en resto del Término Municipal.

d) Plano topográfico de información a escala 1:1.000 ó 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación a la misma escala.

f) La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

SECCION 9ª. LICENCIAS DE OBRA

Artículo 9.1. Condiciones generales.

1. Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- a) Satisfacer las tasas por concesión de licencias urbanísticas, para lo cual se practicará una autoliquidación en el momento de la solicitud y una complementaria una vez concedida la licencia.
- b) Construir o reponer la acera de la finca, dentro del plazo concedido para la ejecución de la obra, en la medida y características que señale el Ayuntamiento.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- d) Instalar y mantener en buen uso las vallas y protecciones de obra.

2. Para responder del cumplimiento de lo autorizado en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará para cada tipo de ellas, si lo cree necesario, la fianza a depositar por el solicitante y el momento temporal en que deberá efectuarse el depósito. En caso de que deba depositarse previamente a la solicitud de licencia el cálculo de su importe se efectuará por el solicitante en una autoliquidación. Antes de la concesión de la licencia de primera ocupación se regularizará definitivamente el importe de la misma.

3. La licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

4. Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reúne todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos que careciere en forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

El compromiso para la cesión de viales que hayan sido fijados previamente en el señalamiento de línea, así como las obras de urbanización a que hubiera lugar con cargo a la propiedad, deberá presentarse simultáneamente con la solicitud de licencia de obra.

5. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Por escrito dirigido a la Alcaldía, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento, se comunicará la fecha de iniciación de las obras, acompañando la correspondiente certificación de Facultativo superior e indicándose el nombre del Técnico que participa en las mismas, caso de variación con respecto al indicado en la solicitud.

Asimismo se informará al Ayuntamiento cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja con una antelación mínima de 15 días.

6. Finalmente el Libro de Ordenes deberá estar en la obra a disposición de los Técnicos Municipales.

Artículo 9.2. Validez y caducidad de las licencias de obra.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 9.3. Otras disposiciones sobre licencias de obra y urbanización.

1. Derecho del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto, y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la Ordenanza Especial que, previos los requisitos reglamentarios, se aprueben en cada caso.

2. Daños a las vías o servicios municipales.

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que su ejecución ocasione en las vías públicas o los servicios municipales.

3. Obras que afecten a servicios públicos.

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con 30 días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

4. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros procedentes de obras, que no sean evacuados inmediatamente o en un plazo inferior a dos horas, sólo podrán permanecer en la vía pública con permiso expreso municipal no pudiendo obstruir la circulación. La licencia determinará el destino final de los residuos especificando, en su caso, el tratamiento.

5. Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

6. Andamios y material auxiliar.

Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes, debiendo presentarse el correspondiente certificado de andamios visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia. Desde el momento que transcurran quince días sin que den comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito.

7. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

8. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, grúas torre.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

La instalación de grúas torre, exigirá específica licencia a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido.

Salvo que se destine a obras de interés general municipal, no se permitirá la instalación de grúas en vías públicas, ya sean fijas o sobre vehículos, por un tiempo superior a ocho horas.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que prevea.

c) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) La petición de licencia para instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse. La licencia se entenderá caducada a los tres meses de inactividad de la obra, debiendo ser retirada de la obra a comunicación del Ayuntamiento.

SECCION 10ª. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo 10.1. Solicitud de licencia de obras de urbanización.

Las licencias necesarias para las obras de urbanización se solicitarán ante el Ayuntamiento tanto en los supuestos de que no exista previamente un Proyecto de Urbanización como cuando este documento exista, o en los casos en que tales obras no vayan acompañando a un Proyecto de Edificación, ya que en caso de ser acompañadas por tal proyecto, las licencias se concederán conjuntamente por la edificación y la urbanización y bastará solicitarla para la primera.

En caso de que se tratara de obras de urbanización en zonas consolidadas, el Ayuntamiento informará en la licencia de las condiciones de la obra a realizar, necesarias para la zona en que se ubica el edificio, de manera que las instalaciones que se realicen respondan a una visión de conjunto del área.

Artículo 10.2. Documentación de la solicitud de la licencia de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañará plano de situación a escala no inferior a 1:1.000, por triplicado, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia y copia, en su caso, del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Caso de formar parte del desarrollo de un proyecto de urbanización, deberá aportarse la documentación necesaria que justifique la incardinación en el mismo.

3. Caso de no existir proyecto previo de urbanización o necesite el existente de obras e instalaciones complementarias que lo desarrollen en la zona objeto de la licencia, deberá presentarse la documentación necesaria para la perfecta descripción de las obras a realizar.

4. Depósito de garantía: El solicitante deberá prestar las garantías fijadas en la L.D.U. de la Comunidad de Madrid cuando exista Proyecto de Urbanización, y las exigidas en los Artículos 39.1 y 40.b) del Reglamento de Gestión en los restantes casos.

SECCION 11ª. LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACION Y DERRIBO

Artículo 11.1. Tipos.

A los efectos de su tramitación, documentación técnica y demás efectos legales, las licencias urbanísticas de edificación y derribo se clasifican en:

1.- LICENCIAS DE OBRA MAYOR, que comprende los conceptos de obra nueva, reformas y ampliaciones estructurales, obras de derribo estructurales, reforma integral de locales y reforma de fachadas.

En todo caso se considerarán incluidas en este grupo las obras de construcción, acondicionamiento o adaptación de edificios o locales destinados a la asistencia o prestación de servicios al público, salvo que se trate de nuevas operaciones de pintura, acondicionamiento de paramentos o suelo, colocación de elementos desmontables o de adorno interior.

2.- LICENCIAS DE OBRA MENOR, que comprende los conceptos de reforma, obra de conservación y derribos no estructurales. (2.2, 3.2 y 4.2).

Artículo 11.2. Solicitud de licencia.

1. Las solicitudes que se formulen se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

2. Las solicitudes de licencia serán formuladas en los impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal y se presentarán, debidamente reintegrados, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento, suscritas por el solicitante de la licencia.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto al propietario, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establezca en estas Ordenanzas, además de la que puede exigir la legislación específica aplicable a la solicitada.

3. En la solicitud se expresará el número catastral de la parcela y la calle y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiere y se acompañará de plano de emplazamiento diligenciado por el Servicio Municipal competente.

4. Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en un plazo máximo de 15 días desde la recepción de la notificación, produciendo en su defecto la caducidad de la solicitud.

Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de obra.
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.

- c) Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad que el permitido por la Ordenanza.
- d) Rebasar los límites de altura, ocupación en planta, número de plantas o profundidad de edificación permitidos en la Ordenanza aplicable.
- e) No respetar las zonas verdes previstas en la planificación.
- f) Proyectar patios interiores con superficies inferiores a las fijadas en las Ordenanzas.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de la licencia. Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días desde la recepción de la notificación, plazo que puede ser prorrogado por la mitad de los días indicados según la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo, produciendo en su defecto la caducidad de la solicitud. La notificación explicitará los mecanismos de subsanación.

Artículo 11.3. Documentación licencia de obra.

La solicitud deberá acompañarse de proyecto triplicado suscrito por un técnico competente y visado por su Colegio Profesional correspondiente, siempre que la obra para la que se solicite permiso se incluya en el epígrafe de Obra Mayor. Excepcionalmente se exigirá también proyecto en aquellas obras que por sus características lo hicieran necesario a juicio de la Sección de Arquitectura del Ayuntamiento, en caso de existir discrepancias entre dichos servicios y el promotor de la obra, resolverá el Órgano Municipal competente para el otorgamiento de la licencia. A solicitud y proyecto se acompañarán los siguientes documentos:

- 1º) Plano de situación a escala 1:500.
- 2º) Certificado del Registro de la Propiedad especificando el titular registral de la misma.
- 3º) Plano de Alineación Oficial.
- 4º) Planta de cubiertas a escala 1:500, con indicación de las alturas que se pretenden construir, a efectos de actualizar los planos oficiales del Ayuntamiento.
- 5º) Cédula Urbanística.
- 6º) Memoria.
- 7º) Mediciones y presupuestos.
- 8º) Planos de proyecto a escala mínima 1:100, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los susodichos técnicos y debidamente legalizadas por los Colegios Profesionales respectivos, con el fin de autentificarlo.
- 9º) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 10º) Oficios de las direcciones facultativas de técnicos legalmente autorizados.

Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no reúna las condiciones del solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de los servicios de que careciese. El Ayuntamiento exigirá a este respecto

1. Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los servicios citados.
2. Aval bancario o depósito por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse.

Caso de que para la solicitud de licencias se presente un proyecto básico, entendiéndose por tal la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, estará compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos
- Presupuesto

y se deberá presentar el proyecto de ejecución para retirar la licencia de obra, acompañado de los planos de vallado, así como el de las construcciones provisionales y de ocupación de vía pública dado que, si bien su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras, si se hubiesen iniciado, por el Alcalde Presidente, prohibición que no se levantará hasta tanto no sea presentado el citado proyecto y transcurra el plazo de un mes, de acuerdo con la disposición anterior. Si se tratara de obras para edificios acogidos al Régimen de Viviendas de Protección Oficial se acompañará asimismo la Cédula de Calificación Provisional.

11º) Cuantos documentos no citados en los puntos anteriores fueran legal o reglamentariamente exigibles.

Artículo 11.4. Obras de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio.

Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en el Artículo deberán aportarse:

- a) Certificación del Arquitecto con el estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.
- b) Certificación del Arquitecto con estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.

Artículo 11.5. Obras menores.

a) Afectando a paramentos exteriores.

En el caso previsto en el Artículo 55, cuando la obra afectase únicamente a paramentos exteriores y no implicase modificación estructural; por ejemplo, cuando se tratase de:

- Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- Pintura y revoco de fachadas a la vía pública, colocación de carpintería exterior o interior. Repaso y sustitución de canalones, etc.

Será suficiente una memoria por duplicado en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada.

- Dos ejemplares de presupuesto.
- Croquis de la modificación de huecos o canalones.

b) Afectando exclusivamente al interior de la vivienda.

En el caso en que dichas obras se circunscriban al interior de la vivienda (y no impliquen una redistribución de la misma), tales como

Solados y alicatados

Pintura

Cambio de puertas interiores

Unión/subdivisión de dos habitaciones... etc. (casos 55.2.2, 55.3.2 y 55.4.2).

bastará un mero acto comunicado y estarán exentas de pago de tasas.

Además del impreso de solicitud correspondiente se incluirá:

1. Plano de situación.
2. Croquis del estado actual.
3. Croquis de la modificación pretendida, indicando y especificando las variaciones introducidas.
4. Memoria descriptiva de las obras.
5. Presupuesto.

Los actos comunicados se entenderán autorizados si no se recibe comunicación municipal en el plazo de quince días.

Artículo 11.6. Documentación de la solicitud de licencia de derribos estructurales.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente o por facultativo designado para dirigirlas y por la empresa encargada de su demolición.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento, a escala 1:500.

b) En su caso, comunicación del facultativo designado como director de obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

c) Certificado de andamios, si fuera necesaria su colocación, suscrita por técnico competente.

3. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños o molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo y el empleo de cortina de agua y otros elementos para evitar molestias.

4. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

5. Apeos. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios.

6. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicar de forma fehaciente a los colindantes de las fincas si debe adoptarse alguna precaución especial.

7. En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

SECCION 12ª. RUINAS

Artículo 12.1. Edificios en estado ruinoso.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Artículo 12.2. Declaración de estado ruinoso.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 12.3. Obligaciones del propietario.

Cuando el edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia del propietario o por la inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo que fijen los servicios municipales. Dentro de este plazo el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas siempre que lo solicite acompañando un informe facultativo y bajo su responsabilidad.

Una vez finalizado el anterior plazo se reunirán los técnicos, municipal y del propietario, y se levantará acta del acuerdo o desacuerdo entre ambas partes, informando en este último caso, el técnico municipal nombrado al efecto, resolviendo el Ayuntamiento a la vista del mismo.

Artículo 12.4. Ruina inminente.

Si la ruina del edificio fuera tan inminente que no diera tiempo a cumplir los trámites que el Artículo anterior especifica, el Arquitecto del propietario o del Municipio, podrán ordenar el apuntalamiento o derribo preciso, dando cuenta inmediata a la Alcaldía, pudiendo ésta disponer el desalojo del edificio en caso necesario. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

Artículo 12.5. Pago de derechos municipales.

Al ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se derivan de los Artículos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes. Así como los honorarios de los facultativos competentes.

SECCION 13ª. VALLADO DE OBRAS

Artículo 13.1. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia que determine el Ayuntamiento. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,5 m. para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro, para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando está construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Si transcurriera un mes sin que éstas se hubieran iniciado o durante dicho plazo se hubieran interrumpido, el Ayuntamiento podrá ordenar la supresión de la valla sin perjuicio de que ésta se vuelva a reponer, previa la autorización correspondiente.

6. En la solicitud de licencia de vallado se acompañará un plano a escala 1:100 dibujando la acera y la propuesta de vallado, determinando si es conforme o si bien entra en el punto 2 de este artículo.

Artículo 13.2. Instalaciones complementarias.

Si para la ejecución de las obras se precisara la instalación de vallas, andamios u otras instalaciones complementarias tales como grúas, montacargas... etc. se incluirá la solicitud en la licencia de la obra a que complementen.

SECCION 14ª. EJECUCION DE OBRAS

Artículo 14.1. Condiciones.

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.

2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir vados o protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ella.

b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca en estado correcto a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria.

La construcción de los andamios que se emplean en cualquier obra estarán bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza y apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.

e) Los cimientos, muros o cualquier tipo de hueco, boca de carga, etc. que lindan con la vía pública, no podrán ocupar el subsuelo del acerado o cualquier otro espacio de dominio público.

f) En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.

3. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente citados.

4. Las variaciones que fuese necesario introducir en el proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de comunicación al Ayuntamiento, quien podrá exigir la oportuna licencia cuando la entidad de aquellas los justifique. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo que sean aplicables.

Artículo 14.2. Dirección Facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se comunique al Ayuntamiento el facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además la fecha de la licencia de obra o de la

autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos o razón social y número de Documento Nacional de Identidad o de la Tarjeta de Identificación Fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

2. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 14.3. Renuncia y nueva designación de técnicos.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuarla habrá de nombrar a un nuevo técnico y comunicarlo al Ayuntamiento en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de los seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos. Iguales efectos producirá la renuncia del técnico, exigido especialmente para esta clase de trabajos, con independencia de la dirección facultativa.

Artículo 14.4. Cambio de empresa constructora.

Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Identificación Fiscal del nuevo constructor.

Artículo 14.5. Modificaciones del proyecto.

1. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se

desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

2. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Si, a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratare de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística vigente, y se hará constar en el libro correspondiente de órdenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación como la realización de la variación introducida.

4. Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas; en otro caso se liquidará la diferencia en más que resulte.

5. Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle introducidas y al otorgarse dicha licencia se autorizarán tales variaciones, si revistieran dicho carácter, o se resolverá lo procedente sobre su legalización previa presentación, en este segundo caso, de un nuevo proyecto y sin perjuicio de la sanción procedente por las responsabilidades en que se hubiere incurrido.

6. Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizase sin haber obtenido la licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este Artículo, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda en cada caso, efectuada sin licencia; y, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar, se devengarán tasas, con los recargos que sean de aplicación.

Artículo 14.6. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:

- a) Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
- b) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- c) Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.

Artículo 14.7. Inspecciones.

1. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del Municipio y denunciarán cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

2. Los inspectores técnicos de las obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida, si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta a los efectos legales que procedan.

Igualmente se actuará respecto al incumplimiento y omisión de las precepciones de las Ordenanzas o de las Normas.

SECCION 15ª. CONCLUSION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES

Artículo 15.1. Conclusiones de las obras o instalaciones.

1. Dentro del plazo establecido, o en su caso el de su prórroga, deberán terminarse las obras.

2. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. A la finalización de las obras el propietario deberá:

a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.

b) Construir el piso definitivo de las aceras y colocación de bordillos de la misma.

c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.

d) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación de un inmueble sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedido la oportuna certificación previa a dicha concesión, que se unirá al expediente.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la autoridad municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

5. Acabadas que sean las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquéllas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

6. El Servicio Municipal competente realizará la inspección y comprobación en espacio de un mes a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios, colocación de antenas de televisión y medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de primera ocupación o apertura; en caso contrario se dará un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos, que serán abonados por el titular de la licencia, sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos ni autorizará la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos.

SECCION 16ª. LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

Artículo 16.1. Solicitud.

Se requerirá la licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal de Coslada, aun cuando estuviesen exentos de satisfacer los derechos correspondientes.

Artículo 16.2. Consultas.

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizada a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

Artículo 16.3. Inspección.

Los servicios municipales podrán realizar visitas a las actividades e instalaciones industriales para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

Artículo 16.4. Tipos de actividades.

Las actividades se clasifican, de acuerdo con la legislación vigente, en:

INOCUAS:

Actividades que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo para las personas.

CALIFICADAS:

Aquellas que como resultado de su actividad puedan producir ruidos, emisiones a la atmósfera, residuos o alteraciones del medio circundante que puedan dar lugar a impactos o efectos ambientales negativos.

Artículo 16.5. Documentación.

Además de las que correspondan de las especificadas para las licencias de obras y las que señale la legislación vigente para la actividad de que se trate, se incluirán los siguientes documentos por triplicado:

- 1º.- Solicitud de impreso normalizado debidamente cumplimentada.
- 2º.- Hoja de características debidamente cumplimentada.
- 3º.- Relación de vecinos y colindantes afectados.

4º.- En su caso, hoja de encargo de la dirección facultativa.

5º.- Impreso de autoliquidación de la tasa por licencia de apertura debidamente cumplimentado.

6º.- Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente en el que se justifique la adecuación de la actividad o instalación a la normativa de aplicación y que se ajuste, como mínimo, al siguiente contenido:

6.1.- Memoria que incluya:

6.1.1.- Descripción detallada de la actividad o instalación, y en su caso, del proceso productivo.

6.1.2.- Descripción detallada del local o edificio.

6.1.3.- Información detallada de: consumos de agua, de materias primas y auxiliares; producción de: residuos, gases y partículas, vertidos, ruidos y vibración, y cualquier otro posible efecto ambiental perjudicial.

6.1.4.- Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas (ventilación, calefacción, iluminación, etc.).

6.1.5.- Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.

6.1.6.- Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación de local o edificio.

6.1.7.- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

6.1.8.- Plazo de ejecución para la instalación.

6.2.- Planos:

6.2.1.- Plano de situación parcelario municipal 1:500, señalando la finca objeto de la licencia.

6.2.2.- Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.

6.2.3.- Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.

6.2.4.- En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.

6.3.- Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinaria valoradas a precios de mercado.

7º.- Identificación industrial y, en su caso, solicitud para autorización de vertidos conforme a la Ley 10/93 de protección del Medio Ambiente.

8º.- Solicitud de Licencia de Obras:

- Concedida - Solicitada - No se va a ejecutar.

SECCION 17ª. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION

Artículo 17.1. Objeto.

La licencia de primera ocupación tiene por objeto garantizar:

1º) Que la obra finalizada se ajusta a lo previsto en el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia o a sus modificaciones (aprobadas) posteriores, si las hubiere.

2º) Que se encuentran ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y servicios de la edificación para los que se solicitó licencia.

3º) Que igualmente se encuentran ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y servicios del entorno asignado a la construcción en la concesión de la licencia de obra de edificación y/o construcción.

Artículo 17.2. Solicitud.

Deberá solicitarse con carácter previo a la entrega y/u ocupación de las viviendas, mediante instancia acompañada como mínimo de los siguientes documentos:

1º) Certificado final de obra, donde se especifique que se ha terminado conforme a licencia y con las modificaciones que hubieran sido aceptadas, en su caso, por el Ayuntamiento.

2º) Fotocopia de la licencia de obras.

3º) Fotocopia de la calificación definitiva, si procede.

4º) Certificado de Industria sobre ascensores, si los hubiere.

5º) Certificado de los diferentes técnicos en instalaciones, de que las obras realizadas están de acuerdo con las Normativas y Reglamentos que fueran de aplicación.

Artículo 17.3. Inspección.

Los Técnicos Municipales una vez realizada la inspección expedirán la correspondiente certificación, tanto de la vivienda, como de su entorno, la cual servirá de base para la expedición de la licencia de primera ocupación.