PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA¡Error! Marcador no definido.

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

Febrero 1997

MEMORIA NORMATIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TALAVERA DE LA REINA. TOLEDO. DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL.

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO 1º. NORMAS GENERALES.

CAPITULO 1º. GENERALIDADES:

Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito territorial..... 7
Artículo 1.2. Vigencia..... 7
Artículo 1.3. Condiciones de revisión del presente Plan General..... 7
Artículo 1.4. Condiciones de Revisión del Programa de Actuación. 8
Artículo 1.5. Documentos y valor de los mismos..... 9
Artículo 1.6. Régimen general del suelo..... 10
Artículo 1.7. Interpretación de las normas..... 11
Artículo 1.8. Normas concurrentes. 11
Artículo 1.9. Disposiciones Adicionales..... 11
Artículo 1.10.Disposiciones Transitorias. 12
Artículo 1.11.Disposiciones Derogatorias..... 18

CAPITULO 2º. DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS:

Artículo 2.1. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano..... 19
Artículo 2.2. Reglas generales..... 20
Artículo 2.3. Desarrollo en suelo urbano. 20
Artículo 2.4. Desarrollo en suelo urbanizable programado. 21
Artículo 2.5. Desarrollo en suelo urbanizable no programado. 21
Artículo 2.6. Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística. 22
Artículo 2.7. Proyectos de Urbanización. 24
Artículo 2.8. Proyectos de edificación. 25
Artículo 2.9. Licencias..... 26

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARA LA ACTUACION URBANISTICA:

Artículo 3.1. Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas. 28
Artículo 3.2. Intervención en el desarrollo de la ordenación y en su gestión, de los propietarios y otros agentes urbanísticos. 28

CAPITULO 4º. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION:

Artículo 4.1. Sistema viario. 29
Artículo 4.2. Abastecimiento de agua. 29
Artículo 4.3. Evacuación de residuales y pluviales. 30
Artículo 4.4. Condiciones de vertido. 31
Artículo 4.5. Suministro de energía eléctrica. 32
Artículo 4.6. Implantación de líneas telefónicas. 33
Artículo 4.7. Alumbrado. 33
Artículo 4.8. Plantaciones. 37
Artículo 4.9. Basuras. 37

CAPITULO 5º. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 5.01 Usos característicos, posibles y prohibidos. 38
Artículo 5.02 Niveles de desagregación de usos. 38
Artículo 5.03 Usos globales. 39
Artículo 5.04 Usos pormenorizados en Suelo Urbano 39
Artículo 5.05 Vivienda. 40
Artículo 5.06 Comercial. 40
Artículo 5.07 Oficinas. 41
Artículo 5.08 Garaje aparcamiento. 42
Artículo 5.09 Industria. 43
Artículo 5.10 Hotelero y residencial. 44
Artículo 5.11 Espectáculos. 44
Artículo 5.12 Reunión y recreo. 45
Artículo 5.13 Religioso. 45
Artículo 5.14 Docente 45
Artículo 5.15 Cultural. 46
Artículo 5.16 Deportivo. 46
Artículo 5.17 Sanitario. 46
Artículo 5.18 Otros servicios públicos o privados. 46
Artículo 5.19 Sistema Viario. 47
Artículo 5.20 Sistema Ferroviario. 49
Artículo 5.21 Zonas verdes. 52
Artículo 5.22 Áreas de Multiequipamiento 53
Artículo 5.23 Usos en Suelo No Urbanizable. 53
Artículo 5.24 Conservación y regeneración de la naturaleza. 54
Artículo 5.25 Esparcimiento y Ocio. 55
Artículo 5.26 Edificaciones. 56
Artículo 5.27 Actividades Agrarias. 57
Artículo 5.28 Equipamiento Auxiliar. 58
Artículo 5.29 Industria Extractiva. 58
Artículo 5.30 Infraestructuras. 59

CAPITULO 6º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION:

SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.01 Condiciones de calidad de los edificios. 60
Artículo 6.02 Condiciones higiénicas de los locales. 60
Artículo 6.03 Condiciones higiénicas de los edificios. 62

SECCION 2º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.04 Dotación de agua 64
Artículo 6.05 Dotación de energía 65
Artículo 6.06 Dotaciones de comunicación 66
Artículo 6.07 Servicios de evacuación 67
Artículo 6.08 Instalaciones de confort 69

SECCION 3º. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.09 Seguridad en los edificios 70

SECCION 4º. CONDICIONES ESPECIALES.

Artículo 6.10 Condiciones especiales para edificios y locales destinados 72
Artículo 6.11 Condiciones especiales para edificio y locales destinados a garaje-aparcamiento. 73
Artículo 6.12 Condiciones especiales para edificios comerciales 76
Artículo 6.13 Condiciones especiales para restaurantes, bares o similares, churrerías, asador de pollos. 76

SECCION 5º. CONDICIONES DE VOLÚMEN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.14 Alturas de la edificación. 77
Artículo 6.15 Áticos 77
Artículo 6.16 Paramentos al descubierto 78
Artículo 6.17 Sótanos y semisótanos 78
Artículo 6.18 Entreplantas. 78
Artículo 6.19 Retranqueos y salientes con relación a la línea de edificación 79

SECCIÓN 6º. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.20 Portadas, escaparates y vitrinas. 79
Artículo 6.21 Marquesinas aparatos climatizadores, aleros y salientes decorativos 79
Artículo 6.22 Toldos 80
Artículo 6.23 Pasajes y soportales 80
Artículo 6.24 Cerramientos. 80
Artículo 6.25 Tendederos 80
Artículo 6.26 Protecciones 80
Artículo 6.27 Señalización de fincas 81
Artículo 6.28 Servidumbres urbanas 81
Artículo 6.29 Conservación de los espacios libres de edificación 81

SECCIÓN 7º. CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 6.30 Obras de reforma 81
Artículo 6.31 Derribos 81
Artículo 6.32 Apeos 82
Artículo 6.33 Cerramiento de obras 82
Artículo 6.34 Construcciones provisionales e instalación de grúas 84
Artículo 6.35 Cerramiento de solares sin edificar 84
Artículo 6.36 Supresión temporal de puntos de alumbrado público 85

SECCIÓN 8º. NORMAS ESPECÍFICAS.

Artículo 6.37 Evaluación de Impacto Ambiental 85
Artículo 6.38 Estudios Ambientales. 86
Artículo 6.39 Protección contra incendios 87
Artículo 6.40 Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos 87
Artículo 6.41 Ordenanza especial de establecimientos públicos 87

SECCIÓN 9º. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 6.42 Condiciones generales estéticas 87
Artículo 6.43 Normas especiales estéticas 89

TITULO 2º. NORMAS PARTICULARES.

CAPITULO 7º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

SECCION 1º. CONDICIONES COMUNES.

Artículo 7.1 Generalidades. 90
Artículo 7.2 Desarrollo en Planes y proyectos. 91
Artículo 7.3 Condiciones de actuación. 91

Artículo 7.4 Alineaciones 92

SECCION 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN.

Artículo 7.5 División en Zonas de Ordenanza. 93
Artículo 7.6 Manzana compacta MC. 93
Artículo 7.7 Manzana cerrada MR. 96
Artículo 7.8 Bloque Abierto MA. 99
Artículo 7.9 Barrios BR 102
Artículo 7.10 Vivienda unifamiliar aislada BU. 103
Artículo 7.11 Vivienda unifamiliar agrupada BM. 104
Artículo 7.12 Conservación de barrios CB. 105
Artículo 7.13 Industria exenta I.E.1. 108
Artículo 7.14 Industria exenta I.E.2. 109
Artículo 7.15 Industria adosada IA. 109
Artículo 7.16 Industria nido IN. 110
Artículo 7.17 Equipamientos (SL) ó (SG). 110
Artículo 7.18 Instalaciones deportivas D. 111
Artículo 7.19 Zonas verdes (SL) ó (SG). 111
Artículo 7.20 Areas de Multiequipamiento ME. 111

SECCION 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Artículo 7.21 Compatibilidad y localización de los usos no característicos en suelo urbano. 112
Artículo 7.22 Usos característicos en las áreas de equipamientos y zonas verdes. 113
Artículo 7.23 Zona de usos a. Eje Comercial 114
Artículo 7.24 Zona de usos b. Fomento del terciario. 115
Artículo 7.25 Zona de usos c. Complemento industrial. 116
Artículo 7.26 Zona de usos MA. 117
Artículo 7.27 Zona de usos BR1. 118
Artículo 7.28 Zona de usos BR2. 119
Artículo 7.29 Zona de usos BR3. 120
Artículo 7.30 Zona de usos BM. 121
Artículo 7.31 Zona de usos BU 122
Artículo 7.32 Zona de usos CB4. 123
Artículo 7.33 Zona de usos CB5. 124
Artículo 7.34 Zona de usos IN, IE1, IE2, IA. 125
Artículo 7.35 Zona de usos Equipamientos. SL. ó SG. 126
Artículo 7.36 Zona de usos D. 127
Artículo 7.37 Zona de usos. Espacios libres y zonas verdes SL ó SG. 128

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Sección 1º. NORMAS GENERALES.

Artículo 8.1 Definición. 129
Artículo 8.2 Actuaciones en suelo urbanizable programado. 129
Artículo 8.3 Ejecución del planeamiento. 129
Artículo 8.4 Desarrollo de los Planes Parciales. 130
Artículo 8.5 Condiciones de la Ordenación. 130

Sección 2º. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Artículo 8.6 Fichas de sectores 130
Artículo 8.7 Relación de los sectores 131

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Artículo 9.1 Definición. 132
Artículo 9.2 Desarrollo del suelo urbanizable no programado. 132
Artículo 9.3 Derechos y obligaciones de los propietarios. 132
Artículo 9.4 Fichas de las unidades integradas de actuación. 132

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.1 Generalidades. 133
Artículo 10.2 Desarrollo en Planes y Proyectos. 133
Artículo 10.3 Condiciones de actuación. 133
Artículo 10.4 Condiciones de suelo. 134
Artículo 10.5 Normas relativas a las construcciones. 144
Artículo 10.6 Condiciones de diseño y calidad. 146
Artículo 10.7 Normas especiales para las graveras. 147
Artículo 10.8 Normas especiales para las vías pecuarias. 147
Artículo 10.9 Parcelaciones y reparcelaciones. Núcleo de población a efectos de edificación. 148
Artículo 10.10 Concepto de núcleo de población 148

ANEXOS

Anexo nº 1 Terminología.
Anexo nº 2 Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.
Anexo nº 3 Recomendaciones para la ejecución de canalizaciones de suministro de gas

natural.

TITULO 1. NORMAS GENERALES Y COMUNES.

CAPITULO 1º. GENERALIDADES.

Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.

1.1.1. El presente documento tiene la condición de Plan General de Ordenación Urbana con el contenido y el alcance previstos en los artículos 70 a 72 de la vigente Ley del Suelo y 15 a 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en adelante T.R.L.S./92 y R.P.U.

1.1.2. El Plan General tiene ámbito municipal, comprendiendo la totalidad de los terrenos pertenecientes al término de Talavera de la Reina.

Artículo 1.2. Vigencia.

1.2.1. El Art. 125 T.R.L.S./92 confiere a los planes de ordenación vigencia indefinida aunque posibilita la alteración de dicho instrumento mediante Revisión o Modificación en alguno de sus elementos constitutivos, en el momento en que proceda.

1.2.2. La Revisión del planeamiento general consiste en la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, según se define en el art. 126.4, T.R.L.S./92, y su concordante 154.3 R.P.U.

Artículo 1.3. Condiciones de Revisión del P.G.O.U.

1.3.1. Será necesario revisar el presente Plan General de Ordenación Urbana cuando se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en el presente instrumento de ordenación.

b) Si se comprueba que existe un distanciamiento mayor del veinte por ciento, entre las previsiones económicas o demográficas efectuadas en el plan y la evolución real producida.

c) En el caso en que se acumulen numerosas modificaciones puntuales de las determinaciones del plan, y la suma de todas ellas amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de los elementos estructurales definidos en el presente

documento.

d) Si durante la ejecución del plan se hace necesario una ampliación de los criterios u objetivos adoptados en el planeamiento que, aunque confirmen el modelo de ordenación previsto inicialmente, requieran una reconsideración global de la memoria económica propuesta.

e) Cuando sea necesario iniciar acciones que impliquen inversiones no contempladas en el documento, que produzcan alteraciones sustanciales sobre las previsiones del Programa de Actuación del Plan en su conjunto.

1.3.2. No obstante, en todo caso, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión en el momento en que se cumplan ocho años desde la Aprobación Definitiva del presente documento, en base a las condiciones expuestas anteriormente.

Artículo 1.4. Condiciones de Revisión del Programa de Actuación.

1.4.1. El Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbana será revisado transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del documento, o cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en él, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

1.4.2. El contenido y las determinaciones del programa como consecuencia de dicha Revisión podrá:

a). En Suelo Urbano:

Incorporar a este los ámbitos del Suelo Urbanizable Programado que en ejecución del Plan, hayan obtenido los niveles mínimos de urbanización previstos en el art. 10.b.) del TRLS/92, siempre y cuando los propietarios ya hayan cumplido todos los deberes derivados del planeamiento.

b) En Suelo Urbanizable Programado:

- Excluir parte del mismo para su incorporación al Suelo Urbanizable No Programado o al Suelo No Urbanizable, cuando el Programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

- Ampliar para parte de esta categoría de suelo en otros cuatro años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en el plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes.

c) Patrimonio Municipal de Suelo:

- Aplicar la Expropiación-Sancionadora en los casos en que se haya incurrido en incumplimiento de los plazos señalados.

- Establecer, sobre suelo clasificado como Urbanizable No Programado o no urbanizable no sujeto a Especial Protección, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

- Clasificar como suelo Urbanizable No Programado los terrenos no urbanizables no sujetos a Especial Protección que, previo al establecimiento de las reservas señaladas en el apartado precedente, hubiesen pasado por expropiación al Patrimonio Municipal del Suelo.

d) Derechos de Tanteo y Retracto:

- Delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en la forma regulada en el T.R.L.S./92.

1.4.3. La Revisión del Programa de Actuación es competencia del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, salvo que implique modificación en la clasificación del Suelo Urbanizable Programado, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en el art. 127 del T.R.L.S./92, que establece que la Revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones propias para la modificación de los Planes.

Artículo 1.5. Documentos y valor de los mismos.

1.5.1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los números siguientes.

1.5.2. La Memoria Descriptiva expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan, su explicación y justificación y una descripción de la propuesta con la cuantificación de los estándares urbanísticos que se refieren a equipamientos y zonas verdes.

1.5.3. Los Planos de Información reflejan el estado actual del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable en cuanto a usos del suelo, infraestructuras, edificaciones, etc...

1.5.4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas. Así mismo, recogen las dotaciones y equipamientos propuestos y existentes, su modo de obtención y la delimitación de las Áreas de Reparto definidas en Suelo Urbano.

1.5.5. La Memoria Normativa constituye el documento en el que se fijan normativamente las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal sean de gestión o de ejecución de éste o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

1.5.6. La Memoria de Gestión, que contiene las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que desarrollarán el P.G.O.U.

1.5.7. Programa de actuación y Estudio Económico-Financiero, que establece las previsiones, etapas y plazos en que se desarrolla el Plan General según se exige en el art. 41. del R.P.U. y contiene la evaluación económica de las obras previstas en Suelo Urbanizable Programado y suelo urbano, y la determinación del carácter público o privado de dichas previsiones.

1.5.8. La Memoria de Información Pública que contiene la metodología y resultados de la aplicación de los distintos períodos en los que se ha producido la participación ciudadana.

1.5.9. En caso de que existiera contradicción entre las determinaciones de los distintos documentos, prevalecen las determinaciones especificadas en las normas.

Capítulo 1.6. Régimen general del suelo.

1.6.1. Clasificación del suelo:

En virtud de lo señalado en el art. 20. del R.P.U., los Planes Generales han de clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Con arreglo a dicha clasificación urbanística, que queda definida en los planos del presente documento, se regulará el ejercicio del derecho de propiedad sobre cada finca o parcela. La clasificación constituye la división básica de la propiedad del suelo a efectos urbanísticos y en base a esta se derivan los regímenes de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación, según se detalla en las normas particulares que corresponden a cada categoría de suelo, incluidas en el presente documento, y que son las siguientes:

a) Suelo Urbano.
b) Suelo Urbanizable, Programado y No Programado.
c) Suelo No Urbanizable, Común y Especialmente Protegido.

1.6.2. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo:

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos son distintos atendiendo al ámbito en que se haya situado, en base a la clasificación y calificación de dicho suelo, que se deriva del conjunto de determinaciones definidas en el presente documento, y que coinciden con las enunciadas en el nuevo Texto Refundido T.R.L.S./92.

El cumplimiento de las cargas urbanísticas se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley, y con las especificaciones particulares que contiene la presente normativa.

Artículo 1.7 Interpretación de las Normas.

1.7.1. A los efectos de estas Normas cuantas veces se empleen los términos que en el anexo nº 1 de estas Normas Urbanísticas se definen, tendrán el significado que taxativamente se expresa en el mismo.

Esta misma consideración tendrán las definiciones que se establecen en el propio texto de las presentes Normas Urbanísticas.

1.7.2. Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del presente Plan.

1.7.3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este PGOU pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 1.8. Normas Concurrentes.

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación las más restrictivas no pudiéndose amparar en la existencia de alguna norma concurrente actuaciones que no respeten los límites que imponga cualquier otra determinación.

Artículo 1.9. Disposiciones Adicionales.

1.9.1. El Ayuntamiento de Talavera, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará una Ordenanza Especial de Protección Ambiental.

1.9.2. El Ayuntamiento de Talavera, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General aprobará una Ordenanza Especial que regule las Condiciones Específicas que deben reunir los edificios industriales para su Protección Contra Incendios.

1.9.3. Estas ordenanzas se incorporarán a estas Normas Urbanísticas en forma de Anexo.

1.9.4. Remisiones Normativas

Todas las remisiones que figuren en la documentación escrita del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina, y de modo específico las que figuran en el título I, capítulo 1º y 2º y Título II, capítulos 7º y 10º de la Memoria Normativa, remisiones referidas a diversos artículos y disposiciones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD Leg. 1/1992 de 26 de Junio), en cuanto hayan sido declaradas nulas por su carácter Básico o de aplicación Plena o por su carácter supletorio por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997, (BOE nº 99, Suplemento, de 25 de abril de 1997), deberán entenderse referidas al articulado correspondiente de la siguiente normativa legal:

1ª. Ley 5/1997 de 10 de Julio de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de Castilla-La Mancha (DOCM nº 33 de 18 de Julio de 1997, con vigencia desde el día siguiente a su publicación según establece la Disposición final 2ª de dicha Ley).

2ª. Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Real Decreto Ley 3/1980 de 14 de Marzo sobre creación de suelo y agilización de la Gestión Urbanística; Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación urbana (declarados vigentes en el punto 3º del Fallo emitido por el Tribunal Constitucional en el Sentencia de 20 de Marzo de 1997 arriba citada), y demás Normativa Estatal de aplicación, vigente, con el carácter supletorio establecido en la Disposición Adicional 1ª de la Ley 5/1997 de 10 de julio de Medidas Urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de Castilla-La Mancha (DOCM nº 33 de 18 de Julio).

Artículo 1.10. Disposiciones Transitorias.

1.10.1. Las edificaciones que se encuentren autorizadas en el momento de la entrada en vigor del Plan General se regirán por las determinaciones del planeamiento anterior, hasta tanto no sea declarada la caducidad de la licencia o se proceda a su renovación en los supuestos y condiciones fijados en la Ley.

1.10.2. Si éstas, así como las restantes construcciones o instalaciones ya existentes, resultasen disconformes con el nuevo régimen urbanístico, quedarán en situación de fuera de ordenación.

1.10.3. En virtud de lo dispuesto en el artículo 137 del T.R.L.S./92 se establecen dos niveles de situación de fuera de ordenación.

a) Edificaciones e instalaciones que por su configuración o situación supongan un obstáculo al cumplimiento de las previsiones contenidas en el Plan General. No se permitirá ningún tipo de obra, salvo las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del edificio pero que en ningún caso podrán suponer la puesta en uso de inmuebles que por sus condiciones de inhabitabilidad o falta de conservación no se encontrasen en condiciones de ser utilizados para los usos previstos en su momento.

En esta categoría quedarán necesariamente incluidas las edificaciones situadas fuera de la alineación exterior oficial.

b) Edificaciones e instalaciones no comprendidas en el apartado anterior. Podrán realizarse cualquier tipo de obras permitidas por el planeamiento, incluso las que supongan aumentos de volumen siempre y cuando no se supere el máximo autorizable.

1.10.4. Los terrenos afectados por instrumentos de ordenación o ejecución del planeamiento vigentes en el momento anterior a la entrada en vigor del presente Plan General, y que son los que a continuación se relacionan en el art. 1.10.5, quedan bajo el mismo régimen jurídico que les resultaba aplicable según sus determinaciones y en función de su grado de ejecución y cumplimiento de sus obligaciones, y de acuerdo con los siguientes condicionantes:

a) En el caso de carecer de determinaciones expresas sobre todos o alguno de los plazos en que debe producirse su ejecución, está se habrá de realizar en los plazos máximos legales contados a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

b) En cualquier caso, a dichos terrenos les será aplicable el régimen jurídico correspondiente a la clasificación de suelo que les corresponda en el presente Plan General.

c) En caso de que el instrumento de ordenación no especifique algún aspecto, el planeamiento será complementado con las determinaciones del presente Plan General.

d) Sus ámbitos territoriales serán los contenidos en los propios instrumentos de ordenación, prevaleciendo éstos en el caso de discordancia con el establecido en el propio Plan General.

e) No obstante, a cada uno de ellos le será de aplicación las especificaciones que expresamente se le señalan.

1.10.5. Planeamiento Transitorio en Suelo Urbano.

Se especifican los números de expediente y las fechas de Aprobación Definitiva en el listado.

- EL MADROÑO.
  P.P. Urb. "El Madroño" s.n.e. (AD: 6-VI-78)

- LA SOLANA.

P.P. La Solana (Expte. 67/80), (AD: 21-XI-80), P.P. (expte. 277/62) (AD: 21-IX-65), E.D. (expte. 370/82) (AD:22-II-83). La parcela prevista para guardería se destina a zona verde de acuerdo con las previsiones del Plan General.

- TORREHIERRO.

P.P. Torrehierro (expte. 2074/65) (AD: 6-III-71). Modificación P.P. (expte. 146/89) (AD: 28-XI-89), P.E.R.I. Hotel Claridge (expte. 109/89) (AD: 30-V-89), E.D. parcela Sagas (expte. 250/90) (AD: 2-VIII-91).

- NAVES DE JUSTINO

P.U. Naves de Justino (expte. 199/69) (AD: 3-VII-71).

La regulación para el ámbito afectado por el PU Naves de Justino Pérez, es la siguiente:

- Ocupación 100%.
- Altura: 1 planta, quinientos cincuenta centímetros (5,5 m).
- Se permite la construcción de entreplantas.
- Parcela mínima: Las definidas en el Parcelario Catastral actual o en divisiones posteriores autorizadas por el Ayuntamiento.

- EL PARQUE.

P.P. El Parque (expte. 12/75) (AD: 30-VII-75), P.P. (424/68) (AD: 3-VII-71), E.D. (43/87) (AD: 24-IX-87), E.D. (expte. 128/94) (AD. 6-II-95), P.E.R.I. (expte. 34/93) (AD 21-VII-93). La parcela prevista para guardería se destina a zona verde, de acuerdo con las previsiones del Plan General.

- MONTECARLO.

P.P. Montecarlo (expte. 33/71) (AD 18-I-72). Modificación (expte. 82/76) (AD: 9-XII-77). Con el presente Plan General se modifica el P.P. para incorporar una nueva zona verde.

- RESTY. KM. 118, N-V.

P.P. (expte. 20/72) (AD: 17-V-93), E.D. (94/79) (AD: 20-II-80).

- ALVASAN.

P.P. Alvasan (expte. 37/76) (AD: 28-IV-77), La ordenación vigente será la contenida en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno Municipal con fecha 2-12-85.

- CAMINO DEL AMAGO.

P.P. Las Moreras (expte. 102/74) (AD: 30-VII-75), E.D. (11/78) (AD: 9-VI-78).

- COVIRESA.

P.P. Coviresa (expte. 71/77) (Pendiente de aprobación definitiva. AP: 14-I-97), P.P. (expte. 106/74) (AD: 14-IX-82).

- ANASOL

P.P. Anasol (expte. 91/74) (AD: 30-VII-75).

- EL POTRERO.

P.P. El Potrero (Diego Pérez) (expte. 31/72) (AD: 28-VI-73).
P.P. El Potrero (Zona A) (expte. 88/74) (AD: 13-II-76), E.D. (expte. 92/85) (AD: 2-XII-85)
E.D. (expte. 175/87) (AD: 28-I-88), E.D. (21/88) (AD: 28-VI-88).
P.P. El Potrero (Zona B) (expte. 89/74) (AD: 13-II-76), E.D. (145/83) (AD: 26-VIII-83)

- AMPLIACION PATROCINIO.

P.P. Patrocinio (expte. 45/72) (AD: 23-X-72).

- POLIGONO MARYFE.

P.P. Polígono Maryfe (expte. 56/72) (AD: 26-II-73), P.P. (expte. 3/87) (AD: 16-I-87).

- EL GRAN CHAPARRAL.

P.P. El Gran Chaparral (expte. 58/72) (AD: 17-V-73).

- LA VEGA UNO.

P.P. La Vega Uno (expte. 84/74) (AD: 13-II-76).

- INJERTILLOS.

P.P. Injertillos (expte. 87/74) (AD: 30-VII-75).

- URBANIZACIÓN EL PILAR.

P.P. Camino del Pilar (expte. 99/74) (AD: 30-VII-75).

- LA ALMOHEDA

P.E.R.I. La Almoheda (expte. 173/83) (AD: 2-XII-85), P.E.R.I. (expte. 156/88) (AD: 26-VII-89).
Para la parcela situada entre c/ Juan Sebastián El Cano y Alvarado, se permite el uso comercial en su categoría 1ª, con obligación de prever en planta sótano un garaje para las plazas de aparcamiento necesarias en el desarrollo de este uso.

- GEDETASA.

P.E.R.I. Gedetasa (expte. 154/84) (AD: 17-II-86).

- POLIGONO MA. 28

P.E.R.I. Polígono MA.28 (expte. 56/86) (AD: 30-VII-87).
P.E.R.I. Mod. (expte. 242/90) (AD: 29-I-96) ED (expte. 195/95) (AD: 4-XI-96).

- C/OROPESA.

P.E.R.I. C/OROPESA (expte. 88/86) (AD: 30-VII-87).

- POLIGONO 53-A. VIRGEN DEL PRADO.

P.E.R.I. Virgen del Prado (expte. 65/87) (AD: 28-V-88).

- AVDA. CONSTITUCION.

P.E.R.I. Avda. Constitución (expte. 73/87) (AD:26-VII-88). La parcela situada en la confluencia de la Avda. de la Constitución con la c/Miguel Hernández se regulará según el contenido de la sentencia del Tribunal Superior de Castilla-La Mancha nº 33 de 3 febrero de 1993.

- LA FLORESTA.

P.P. La Floresta (expte. 143/87) (AD: 31-V-88).

- POLIGONO I-2

P.E.R.I. Polígono I-2 (expte. 41/92) (AD: 8-XI-93) E.D.(expte. 99/96) (AD: 9-IX-96)

- POLIGONO I-57

P.E.R.I. Polígono I-57 (expte. 13/92) (AD: 15-III-94).

- POLIGONO SUR-10.

P.P. Polígono SUR-10 (expte. 234/88) (AD: 21-X-91).

- BR-6. PATROCINIO.

P.E.R.I. BR-6 (expte. 266/88.A) (AD: 24-X-89).

- POLIGONO 62 MA. SERAUTER

P.E.R.I. 62 MA. (expte. 48/89) (AD: 27-IX-89).

- FERROCARRIL.

P.E.R.I. Ferrocarril (expte. 2/90) (AD: 4-XII-90). Con el presente Plan General se modifica el P.E.R.I. para incorporar una nueva zona verde. Posteriormente se procederá a la reducción del número de plantas de la edificación del solar de ALCOSTO, S.A. con fachada a la calle paralela para establecer este en una sola altura.

- POLIGONO 58-A

P.E.R.I. Polígono 58-A (expte. 178/90) (AD: 21-X-91).

- LAS CRUCES (GAMONAL).

P.E.R.I. Las Cruces (expte. 220/90) (AD: 8-VII-93). Con el presente Plan General se modifica el sistema de actuación, que pasará a ser el de Cooperación.

- POLIGONO MA 34. UNIDAD DE ACTUACION A

P.E.R.I. MA 34. (expte. 231/90) (AD: 21-X-91).

- CORREDERA DE CRISTO.

P.E.R.I. C/ Corredera del Cristo (expte. 29/91) (AD: 5-II-92).

- POLIGONO MA.53.B.

P.E.R.I. MA. 53.B (expte. 32/91) (AD: 2-III-92).

- C/ALFARES.

P.E.R.I. Alfares (expte. 36/91) (AD: 5-II-92).

- ASILO ANCIANOS.

P.E.R.I. Asilo ancianos (159/92) (AD: 25-VI-93).

- ALFAR EL CARMEN.

P.E.R.I. Alfar el Carmen (expte. 46/92) (AD: 15-III-94).

- ALGODONERA.

P.E.R.I. Algodonera (expte. 17/93) (AD: 4-X-93, condicionada).

- CAMINO DEL PILAR.

P.E.R.I. Camino del Pilar (expte. 165/93) (AD: 15-III-94).

- BARRIO DEL PAREDON.

P.E.R.I. El Paredón (expte. 37/95) (AD: 15-I-96).

- PARCELA POLIGONO MA-27

E.D. (expte. 137/94) (AD: 19-XII-94). P.E.R.I. Mod. (expte. 106/95-B) (AD: 21-II-97).

- C/ DELGADILLO

E.D. (expte. 174/94) (AD: 6-XI-95).

- C/ FRANCISCO AGUIRRE.

E.D. (expte. 62/94) (AD: 29-IX-94).

- POLIGONO 12.

Mod. NSM Reyes Católicos (expte. 63/94 PG) (Orden Cons. OP. 18-IX-95)

Para la manzana G. señalada en el expediente 63/94 PG:

- Se suprime el paso interior a la manzana.
- Se eliminan los retranqueos.
- Se permite la ocupación del 100% en planta sótano.

- POLIGONO 9.

ED (expte. 152/94), (A.D. 6.V.96).

- POLIGONO 16.

ED (expte. 30/95), (A.D. 27.VII.95).

- POLIGONO 60.

ED (expte. 119/95), (A.D. 6.XI.95).

- POLIGONO 39.

ED (expte. 140/95), (A.D. 6.V.95).

- POLIGONO 16.

PERI (expte. 67/96 PG).(A.D. 21.I.97).

1.10.6.- Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General y cuyas determinaciones sean contradictorias con el nuevo planeamiento, tendrán un plazo máximo de validez de un año a contar desde ese momento, pudiendo ser declarada su caducidad una vez transcurrido aquél.

1.10.7. Planeamiento Transitorio en Suelo Urbanizable Programado.

- SUR-5.

P.P. SUR 5 (expte. 138/93) (AD: 15-I-96).

- PALOMAREJO.

P.P. Palomarejo (expte. 178/94-B) (Aprobado por Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid de 18 de Noviembre de 1985 (Autos 58/82).

Artículo 1.11. Disposiciones Derogatorias.

1.11.1. Quedan derogadas las normas particulares en Suelo Urbano en todo lo que se opongan a lo establecido en las presentes normas.

1.11.2. A la entrada en vigor del presente Plan General, quedarán derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talavera de la Reina.

Asimismo quedarán derogados todos los instrumentos de ordenación, regulación y normativas en general sobre la materia regulada en el Plan, salvo los expresamente considerados vigentes en Los arts. 1.10.5 y 1.10.7 de las presentes Normas.

CAPITULO 2º. DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS.

Artículo 2.1. Principios Generales para el proceso de desarrollo urbano.

2.1.1. El proceso de desarrollo urbano debe efectuarse de tal forma que:

a) Se eliminen en cada clase de suelo los déficits urbanísticos actualmente existentes.

b) No se incurra en nuevos déficits.

2.1.2. Se entiende por déficit urbanístico cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización, equipamientos, edificación, funcionamiento, conservación o mantenimiento, o reconversión, respecto de las previsiones legales o del presente Plan General.

2.1.3. Las actuaciones urbanísticas deberán cubrir sucesivamente las etapas completas del proceso de desarrollo urbano.

2.1.4. Se entiende por etapas completas del proceso de desarrollo urbano a partir de la ordenación establecida por el presente Plan General las que con su contenido completo se especifican a continuación.

a) Etapa de Planeamiento: Programación, Ordenación pormenorizada (Parcial o Especial). Ordenación de detalle.

b) Etapa de Reparcelación: Organización administrativa para la gestión. Proyecto de reparcelación-Compensación (Reparcelación material y distribución de cargas y beneficios). Cesión de suelo al Ayuntamiento, contribución a los costes de urbanización.

c) Etapa de Ejecución de la urbanización: Proyecto de Urbanización. Ejecución de la infraestructura general. Ejecución de la urbanización interior (primaria y secundaria). Ejecución de conexiones y remate de la urbanización. Cesión de las obras de la urbanización.

d) Etapa de Ejecución de la edificación: Proyecto de edificación. Construcción de la

edificación. Restauración y rehabilitación de la edificación.

e) Etapa de ocupación y uso de la edificación: Ocupación de la edificación. Mantenimiento y conservación de la misma. Mantenimiento y conservación de la urbanización.

2.1.5. Se entiende por situaciones urbanísticas tipo o normales aquéllas que resultan de la ejecución completa y satisfactoria de las etapas definidas en el apartado anterior. Son situaciones deficientes las restantes.

2.1.6. Con objeto de garantizar los principios enunciados en el apartado 1º de este artículo, no se autorizarán otras actuaciones que aquéllas que desarrollen como mínimo una etapa completa de las señaladas anteriormente, tras haber sido debidamente ejecutadas las anteriores, excepto en los siguientes casos:

a) Aquellos en los que siendo posible según las previsiones legales simultanear la ejecución de las etapas, en su totalidad o en parte, se garantice si es necesario según las mismas su ejecución simultánea.

b) Aquellos en los que se trate de actuaciones que tengan por objeto regularizar llevándola a una situación tipo- una realidad urbanística deficiente.

Artículo 2.2. Reglas generales.

2.2.1. El Plan General se desarrollará:

a) En Suelo Urbano, mediante Estudios de Detalle y, en su caso, Planes Especiales.
b) En Suelo Urbanizable Programado, mediante Planes Parciales y Especiales.
c) En Suelo Urbanizable No Programado, mediante Programas de Actuación Urbanística.
d) En Suelo No Urbanizable, mediante Planes Especiales o Proyectos de Urbanización.

2.2.2. Estas determinaciones se ejecutarán mediante Unidades de Ejecución, Proyectos de Urbanización (excepto en el suelo no urbanizable), Obras o Edificación.

Artículo 2.3. Desarrollo en Suelo Urbano.

2.3.1. En las superficies de Suelo Urbano cuya urbanización no alcance los niveles mínimos que se definen el capítulo 4º de las presentes Normas urbanísticas, es obligatoria la redacción y aprobación de Proyecto o Proyectos de Urbanización o de Obras, con el contenido que en su caso resulte necesario.

2.3.2. Cuando en función del estado de desarrollo del área afectada sea conveniente o necesario, para toda o parte de la misma, completar la previsión general sobre alineaciones y

rasantes y distribución de volúmenes, o completar la red de comunicaciones que se define en este Plan General con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos.

Esta obligación se entenderá aplicable en todo caso cuando los Proyectos de Edificación abarquen más de las dos terceras partes de una manzana.

Los Estudios de Detalle que se realicen en función de lo establecido anteriormente o en aplicación de las previsiones legales, habrán de abarcar como mínimo la totalidad de la manzana.

2.3.3. Cuando el estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación haga conveniente o necesaria la previsión de jardines, áreas de juegos de niños y/o equipamientos de nivel interior o urbanización, será obligatoria la redacción de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos si estos no se contuviesen expresamente en el presente Plan General.

2.3.4. La creación de nuevas vías de comunicación en Suelo Urbano no contempladas en el presente Plan exigirá la presentación de un Plan Especial de Reforma Interior o bien de una modificación puntual del propio Plan General.

2.3.5. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior en aquellos ámbitos del Suelo Urbano previsto en el Plan General y siempre que la ordenación resulte conveniente en ámbitos no previstos mientras no contradiga sus determinaciones, desarrollando este suelo de forma que se completen sus necesidades urbanísticas.

Artículo 2.4. Desarrollo en Suelo Urbanizable Programado.

2.4.1. La ordenación se desarrollará en este suelo a través de Planes Parciales y Especiales.

2.4.2. Cuando los Planes Parciales se refieran a Sectores predominantemente residenciales, deberán integrar la ordenación hasta el grado de detalle final, bien por alcanzar ellos mismos éste último, bien por su posterior desarrollo en Estudios de Detalle.

2.4.3. Una vez establecido un sistema de actuación y verificada la distribución de los beneficios y cargas de ellos derivados, los Planes Parciales se ejecutarán mediante Proyectos de Urbanización.

2.4.4. Cuando resulte necesario podrán redactarse, en desarrollo del presente Plan, Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o de los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del mismo, según el art. 72.2.d) del T.R.L.S./92.

Artículo 2.5. Desarrollo en Suelo Urbanizable No Programado.

2.5.1. La ordenación se desarrollará en este suelo a través de Programas de Actuación Urbanística, sobre las Unidades Urbanísticas Integradas delimitadas en las fichas que integran el documento del Plan General.

2.5.2. En el Programa de Actuación Urbanística se delimitarán los sectores destinados a su ordenación mediante planeamiento parcial, y los ámbitos de los Sistemas Generales que han de ser desarrollados mediante planeamiento especial.

Artículo 2.6. Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística.

2.6.1. Redacción y tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de Planes Parciales, Especiales, y Programas de Actuación Urbanística se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento y Gestión y demás disposiciones aplicables vigentes, incluido el presente Plan General de Ordenación Urbana.

2.6.2. Programación:

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de programación:

a) Desarrollo de los sistemas de estructura general señalados en el Esquema del Plan, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.

b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

2.6.3. Inserción en la estructura urbanística existente:

Los Planes Parciales deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su Memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

2.6.4. Formulación de P.A.U.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 215 del R.G.U., corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, la adopción de acuerdo de formulación del P.A.U,

determinando si se ha de llevar a cabo por la propia entidad local o mediante concurso.

No obstante lo anterior, podrán promoverse y ejecutarse directamente programas de actuación urbanística sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública o por iniciativa privada.

En el caso de acordarse la formulación y ejecución del P.A.U. mediante concurso, se redactarán las bases correspondientes, que en ningún caso podrán contravenir lo dispuesto en el Plan General para esta clase de suelo.

2.6.5. Ejecución de las determinaciones del P.A.U.:

Las determinaciones de los P.A.U.s. se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales o Especiales, cuya aprobación definitiva podrá ser simultánea a la de aquellos.

2.6.6. Ambito de redacción de Planes Parciales:

Los Planes Parciales se redactarán para la ordenación de Sectores completos de los definidos en los Planos de Ordenación del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística que lo desarrollen.

2.6.7. Ambito de redacción de Planes Especiales:

Los Planes Especiales se redactarán cuando así lo establezca el presente P.G.O.U. para la ordenación de los ámbitos que en el mismo se señala y en todo caso, con el ámbito que su finalidad exija.

2.6.8. Sometimiento de los Planes Parciales respecto al Plan General:

Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo establecido por el Art. 83.1. del T.R.L.S./92.

2.6.9. Sometimiento de los Planes Especiales respecto al Plan General:

Los Planes Especiales no incluidos en el Art. 84.2. del T.R.L.S./92, desarrollarán las previsiones contenidas en el Plan General.

Los Planes Especiales que contemplen operaciones de reforma interior no previstas por el Plan General no podrán modificar la estructura fundamental de este, debiendo justificar su necesidad o conveniencia y su coherencia e incidencia sobre el Plan.

A estos efectos, se considera estructura fundamental del Plan General la estructura general y orgánica del territorio tal y como viene definida por el art. 72.2.d) del T.R.L.S./92, y en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.6.10. Sometimiento de los Programas de Actuación urbanística respecto al Plan General:

Los Programas de Actuación Urbanística que desarrollen el presente Plan General de Ordenación Urbana no podrán contravenir las determinaciones incluidas en él, de acuerdo con lo establecido en el art. 82.1. del T.R.L.S./92.

Artículo 2.7. Proyectos de Urbanización.

2.7.1. Objeto:

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones de Plan General y de los Planes Parciales, a los que desarrollan.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

Existirá prevalencia del CPI-96 y legislación de accesibilidad.

2.7.2. Servicios urbanos mínimos exigibles:

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, canalización telefónica, plantación de arbolado y jardines, debiendo afectar a la totalidad de las vías a las que de frente la parcela, ya sean públicas o privadas, peatonales o destinadas al tráfico motorizado. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

2.7.3. Documentación:

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de la instrucción aprobada por el Excmo. Ayuntamiento.

2.7.4. Condiciones y garantías:

En el Pliego de Condiciones económico-facultativos del Proyecto de Urbanización habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también la obligatoriedad de compromiso a cargo del promotor de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.7.5. Normas de calidad y estándares mínimos:

Los Proyectos de Urbanización habrán de respetar las determinaciones de calidad y los estándares mínimos que se establecen en el capítulo 4 de las presentes normas urbanísticas.

2.7.6. Ambito mínimo:

Los Proyectos de Urbanización habrán de abarcar una o varias unidades de ejecución completas, sin perjuicio del plan de etapas que a tal efecto se establezca, debiéndose ejecutar por manzanas completas, abarcando la totalidad del ancho de las vías que las delimitan.

Artículo 2.8. Proyectos de Edificación.

2.8.1. Forma:

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, incluso a la Ordenanza de protección contra incendios, Ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Ordenanza Ambiental.

Existirá prevalencia del CPI-96 y legislación de accesibilidad.

2.8.2. Dirección Facultativa:

La dirección facultativa de las obras previstas será llevada a cabo por los técnicos competentes que preceptivamente deban intervenir en ella.

2.8.3. Demoliciones y proyectos de nueva edificación:

No podrán autorizarse demoliciones de edificios que no vayan acompañadas del compromiso de nueva edificación, salvo en aquellos supuestos en los que la demolición no lleve o no pueda llevar aparejada ésta. Para ello será necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y nueva edificación, a los efectos del otorgamiento asimismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones, con excepción de los casos de ruina y de posibles inclusiones en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

No obstante lo señalado en el apartado anterior podrá en casos justificados otorgarse la licencia de demolición con anterioridad a la de obras, pero siempre y cuando haya sido solicitada en forma la licencia de edificación, o presentado el proyecto de ejecución en los casos de previa aprobación del proyecto básico.

Artículo 2.9. Licencias:

2.9.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las restantes autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina urbanística.

Asimismo por aplicación del punto nº 18 de dicho artículo estará sujeto a licencia previa cualquier otro acto que suponga la alteración física de un inmueble, sea cual sea la entidad de dicha alteración, y aún cuando afecte a los elementos o partes no esenciales del inmueble.

2.9.2. Competencia para otorgar licencias.

El otorgamiento de licencias que entren dentro de la competencia municipal se atribuye expresamente al Alcalde según lo dispuesto en el art. 21.1.11) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las delegaciones que se realicen en favor de otros órganos.

2.9.3. Procedimiento de otorgamiento de licencias municipales.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos y, en su caso, del Plan General o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso de suelo y edificación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo, y en los demás instrumentos urbanísticos enunciados en el párrafo anterior.

Cuando en este supuesto el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordena posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Cuando sea exigible tanto la licencia de apertura como la de las obras con respecto a un mismo inmueble ambas se tramitarán de forma conjunta, concediéndose, si ello fuera procedente, simultáneamente.

2.9.4. Protección de la legalidad técnico-jurídica.

Todo expediente de concesión de licencia constará de informe técnico y jurídico.

Con anterioridad a la solicitud de licencia ante la Administración municipal, los colegiados presentarán en el Colegio profesional respectivo los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias. Dichos colegios profesionales denegarán el visado a los que contuvieran alguna infracción grave y manifiesta de las Normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

Al efectuar la solicitud de licencia se acompañarán a la instancia dirigida al Ayuntamiento los ejemplares del proyecto firmado por facultativo competente y visado por el respectivo Colegio profesional, así como los oficios de Dirección de técnico ó técnicos competentes.

En caso de obras del Estado, Organismo Autónomo y Entidades Locales, basta la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la aprobación técnica de la Entidad correspondiente.

El concepto de obra menor se determinará por relación a lo dispuesto en el artículo 9.1. del R.S.C.L., o disposición vigente en cada momento.

2.9.5. Resolución de las licencias.

El Órgano competente en cada caso, otorgará o denegará la licencia en base a los datos e informes que obren en el expediente, y contra su resolución procederán los recursos establecidos en la Ley.

Las licencias otorgadas caducarán por el transcurso del plazo en ellas establecido, previo expediente tramitado al efecto con audiencia del interesado.

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARA LA ACTUACION URBANISTICA.

Artículo 3.1. Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas.

3.1.1. En relación con las determinaciones de las presentes Normas, las Actuaciones Urbanísticas se clasifican en las categorías que se definen a continuación:

a) Actuaciones características, son las previstas por la ordenación urbanística en concepto de predominantes.

b) Actuaciones necesarias, son las establecidas como tales en razón a ser precisas para el buen desarrollo del planeamiento, pero de carácter complementario a las anteriores y no dominantes.

c) Actuaciones posibles, son las contempladas simplemente como lícitas, bien con carácter general bien sólo previo pronunciamiento específico, que en todo caso- tienen carácter puramente complementario.

d) Actuaciones prohibidas, son las expresamente excluidas por la ordenación, legislación o reglamentación urbanística por considerarse contrarias o incompatibles a los fines perseguidos y por tanto no autorizables en ningún caso.

Artículo 3.2. Intervención en el desarrollo de la ordenación y en su gestión, de los propietarios y otros agentes urbanísticos.

Los particulares podrán colaborar en el proceso urbanizador previsto en el presente P.G.O.U. respetando sus precisiones y cumplimiento lo legislado sobre la materia por la Ley del suelo y Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

CAPITULO 4º. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 4.1. Sistema viario.

4.1.1. Las características de reservas de suelo, dimensiones, materiales y demás técnicas, responderán a las necesidades de las distintas clases de vías, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en la red viaria principal y secundaria el pavimento de hormigón de 175 kg/cm^2 de resistencia característica y 25 cm. de espesor sobre una sub-base de zahorra natural compacta de 25 cm. mínimos; utilizándose como capa de rodadura, mezcla bituminosa en caliente tipo D-12 con un espesor de 6 cm.

En viarios no pertenecientes a la red principal y secundaria, el pavimento utilizado será de hormigón de 175 kg/cm^2 de resistencia característica con un espesor de 30 o 25 cm según el tránsito de la vía.

En todos los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular deberá incluirse en el presupuesto la extracción de testigos, a fin de someterse el pavimento a control de calidad. El número y características de los mismos se desprenden del Pliego General de Obras del Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

4.1.2. Las vías peatonales no deberán tener un ancho entre cerramientos inferior a 1,20 m. Se exigirá el mismo tratamiento que el acerado, salvo en los supuestos en que forme parte de zona ajardinada. Será prevalente la legislación de accesibilidad.

4.1.3. Las vías que transcurren por las áreas incluidas en el ámbito del Plan Especial de Protección y Recuperación de la "villa" de Talavera, deberán adecuarse en su tratamiento a las condiciones estéticas de la zona.

4.1.4. En todos los casos deberá respetarse las indicaciones de la Ordenanza Municipal sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.

Artículo 4.2. Abastecimiento de agua

4.2.1. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario de agua se realizará en base a dos sumandos:

a) Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 300 litros/habitante/día.

b) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

4.2.2. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

4.2.3. En función de su utilización en la red, se exigirán los siguientes diámetros inferiores mínimos:

Tuberías de distribución: 100 mm.
Red de riego: 80 mm.
Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio: 80 mm.

4.2.4. Será obligatorio el proyecto y ejecución de una red de riego para las zonas ajardinadas, procurando dejar automatizada cada zona. En el caso general las bocas de riego tendrán una separación máxima de veinte (20 metros).

4.2.5. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, o de manantial propio.

4.2.6. Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

Artículo 4.3. Evacuación de residuales y pluviales

4.3.1. Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

4.3.2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales; en los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

4.3.3. Se prohibe expresamente el uso de fosas sépticas en el Suelo Urbano y

urbanizable.

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

a) Velocidad de agua a sección llena: 0,30 - 3,00 m/s.

b) Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante así como en los entronques de ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 30 m.

Los pozos serán obligatorios en todas las confluencias de redes de distintas calles, con independencia de las distancias que haya entre ellos.

c) Tuberías de hormigón vibro-comprimido para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores. En tuberías de diámetro inferior a 0,60 m. se puede reemplazar el hormigón vibro-comprimido por PVC corrugado.

d) La sección mínima de alcantarillado será de 0,40 m. en viales primarios y secundarios. Para el resto de viales la sección mínima se establece en 0,30 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 4.4. Condiciones de vertido

4.4.1. Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Será prevalente la legislación de aguas sobre lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

4.4.2. En Suelo No Urbanizable, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m^3 podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales que fijan las normas legales correspondientes, debiéndose cumplir además que la distribución posterior de los líquidos depurados en la fosa séptica, se realice a través de colectores, pudiendo reutilizarse estos líquidos como riego para cultivos.

4.4.3. En todo caso, se respetará toda la normativa, de cualquier rango jurídico-administrativo, que existe sobre la materia de vertidos.

Artículo 4.5. Suministro de Energía Eléctrica.

4.5.1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y en las Normas Técnicas de Diseño y calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden de 24-11-76 (B.O.E. del 10 al 17 de diciembre de 1976), y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

¡Error! Marcador no definido.Nº DE ABONADOS	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD			
¡Error! Marcador no definido.	Electrificación MINIMA	Electrificación MEDIA	Electrificación ELEVADA	Electrificación ESPECIAL
2 a 4	1	1	0,8	0,8
5 a 15	0,8	0,8	0,7	0,7
15 a 25	0,6	0,6	0,5	0,5
Más de 25	0,5	0,5	0,4	0,4

4.5.3. Las redes de transporte y distribución de energía eléctrica de baja tensión serán subterráneas.

4.5.4. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

4.5.5. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

4.5.6. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía

Suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Artículo 4.6. Implantación de líneas telefónicas.

La implantación de las líneas telefónicas se realizará en las siguientes condiciones:

a) En suelo clasificado como urbano la canalización será subterránea, salvo que la vía pública afectada no se encuentre pavimentado, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado b).

b) En Suelo Urbanizable Programado podrá autorizarse la implantación aérea con carácter provisional, condicionada a su canalización subterránea en el momento de procederse a su urbanización.

c) En Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Programado podrá autorizarse asimismo la implantación aérea, siempre y cuando sea compatible con las normas específicas para cada tipo de suelo.

Artículo 4.7. Alumbrado

4.7.1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida cotidiana sin deteriorar la estética urbana, e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados cuyo parámetros mínimos se indican a continuación.

4.7.2. Recomendaciones para instalaciones de alumbrado público.

Se distinguen distintas recomendaciones para cada tipo de vía:

a) Autopista y carreteras principales. Luminancia: 2 cada m2. Iluminación media: 30-50 lux. Uniformidad: Muy buena. U. med y 0,75. Deslumbramieto: totalmente controlado.

b) Carreteras secundarias, tráfico import. Luminancia: 1 cada m2. Iluminación media: 15-25 lux. Uniformidad: Buena. U. med 0,6 Deslumbramiento: totalmente controlado.

c) Carreteras locales poco tráfico. Iluminación media: no precisas iluminación.

d) Calles principales. Luminancia: 2 cada m2. Iluminación: 20-40 lux. Uniformidad: Muy buena. U. med 0,75. Deslumbramiento: Limitado.

e) Calles secundarias con tráfico importante. Luminancia: 1 cada m2. Iluminación: 15-25 lux. Uniformidad: buena. U. med 0,6. Deslumbramiento: Limitado.

f) Calles secundarias de poco tráfico y calles peatonales. Luminancia 0,5 cada m2. Iluminación 10-15 lux. Uniformidad: Satisfactoria. U. med. 0,5. Deslumbramiento: Limitado.

El nivel técnico se ajustará a las normas para alumbrado urbano (M.V. 1965), Normas UNE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y demás normativas vigentes.

4.7.3. Condiciones que han de satisfacer los materiales.

a) Todo el material empleado en alumbrado público será de primera calidad, disponiéndose con el esmero y condiciones de seguridad que la obra requiere.

b) Se utilizarán como conductores cables unipolares de cobre con aislamiento y cubierta de Polietileno reticulado. Aislamiento 1000 V normalizado, en haces de conductores de 3 y 2 en los finales de tramos.

c) Las secciones mínimas serán de 2,5 mm2. en canalización aérea y de 6 mm2. en canalización subterránea. Se calcularán de forma que la caída de tensión en el tramo más desfavorable sea inferior al tres por ciento (3%) de la tensión nominal.

d) El aspecto exterior será uniforme, sin que presente irregularidad alguna, debiendo conservar sus características generales aún en caso de humedades, calentamiento y enfriamientos externos.

e) Las lamparas serán de vapor de sodio alta presión de cualquiera de las marcas de primera calidad existentes en el mercado excepto en jardines o en las zonas en que el entorno arquitectónico requiera otro tipo de lámparas. En los demás casos será de vapor mercurio color controlado.

f) La potencia de la lámpara dependerá de la anchura de la calle y el nivel de iluminación deseado, de acuerdo con lo siguiente:

f.1) Nivel de iluminación 10-15 lux. Anchura de la calle. 5-10 m.: 80-125 (V.M.) 70 W (VSAP). 10-15 m.: 250 W (V.M.) 150 W (VSAP). 15-20 m.; 400 W (V.M.) 250 W (VSAP). más de 20 m.: 700 W (V.M.) 400 W. (VSAP).

f.2) Nivel de iluminación 15-25 lux. Anchura de la calle. 5-10 m.: 125-250 W (V.M.) 150 W (VSAP). 10-15 m.: 250-400 W (V.M.) 15-250 W (VSAP). 15-20 m.: 400-700 W (V.M.) 250-400 W (VSAP). más de 20 m.: 700-1000 W (V.M.) 400 W. (VSAP).

f.3) Nivel de iluminación 30-50 lux. Anchura de la calle. 5-10 m.: 225-400 W (V.M.) 150-250 W (VSAP). 10-15 m.: 400-700 W (V.M.) 250-400 W (VSAP). 15-20 m.: 700-1000 W (V.M.) 400 W. (VSAP). más de 20 m.: 1000 W (V.M.) 400 W (VSAP).

V.M. (Vapor de mercurio calor controlado).

V.S.A.P. (Vapor de socio alta presión).

g) Las luminarias estarán formadas por los siguientes elementos:

- Armadura construida totalmente en aluminio inyectado a presión. La misma pieza forma un tabique central que separa el compartimento lámpara del compartimento del equipo auxiliar, con lo que se logra un perfecto aislamiento. La armadura estará pintada con resinas de exposi-poliester.

- Sistema óptico formado por dos reflectores de chapa de aluminio y otro del mismo material de espesor constante (1,5 mm), montados sobre un puente común, constituyendo un conjunto monobloc. Se desmontará fácilmente sin herramientas.

- Tapa portaequipos construido totalmente en aluminio inyectado, sobre la que puede montarse el equipo auxiliar. El cambio de tapa y equipo podrá ejecutarse muy fácilmente, en caso de avería, sin necesidad de herramientas, merced a un sistema de pasador y muelle.

- Cubeta de cierre en cristal borosilicato termorresistente montado sobre aro de aluminio inyectado para altura de luminarias superiores a 7 m.

Para alturas inferiores, la cubeta será de policarbonato resistente al choque y estabilizada. En ambos casos está articulada sobre la armadura permitiendo que quede suspendida de la misma y durante las operaciones de mantenimiento. El cierre se logra por dos resorte elásticos situados en posiciones diametralmente opuestas.

- Junta de caucho microcelular, de poro abierto con aditivos antioxidantes, montada en la armadura y sobre la que se apoya la cubeta de cierre. Esta junta además de garantizar la hermeticidad, permite el movimiento del aire, motivado por los cambios de presión, actuando como filtro.

- Toma de tierra en la tapa portaequipos y en la armadura.

- Dimensiones reflejadas en planos.

- Sujeción a la cimentación, uniendo la placa base a los pernos anclados en la cimentación mediante el empleo de arandelas, tuercas y contratuercas.

h) Las luminarias previstas en jardines y zonas residenciales deberán ser aceptadas por los técnicos municipales y se utilizarán siempre materiales antivandálicos.

i) Las sustentaciones y báculos serán tronco-cónicos de sección circular y cumplimentarán las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos, de acuerdo con el

R.D. 2642/85 de 18 de diciembre.

Los brazos serán salientes, construidos con tubos de acero con unión al fuste soldados al arco eléctrico, además irán provistos de tornillo para toma de tierra.

Tanto el báculo como los pernos de anclaje irán protegidos contra la corrosión mediante tratamiento de galvanizado por inmersión y cumplirán la norma A.A.M. 3 A 1-2.

Las dimensiones serán las siguientes:

La altura del báculo será de 10 m. Utilizando 12 m. para luminarias de gran potencia colocadas para resaltar los cruces entre las vías primarias.

Para el alumbrado de vías en áreas residenciales o vías bordeadas de árboles podrán utilizarse alturas inferiores a 8 m., si los técnicos del Ayuntamiento así lo aconsejan.

La longitud del brazo será variable en función de la anchura de las calzadas:

Calzadas inferiores a 7 m., brazo de 1 m.

Calzadas superiores a 7 m. e inferiores a 12 m., brazo de 1,5 m.

Calzadas de 12 m. y superiores, brazo de 2 m.

4.7.4. Esquema Unifilar - Centro de Mando.

Se diseñará de forma que pueda funcionar al 100% la potencia de las lámparas durante todas las horas nocturnas, o bien reducir el flujo luminoso en un 40 o 50% a partir de la hora que el Ayuntamiento considere.

4.7.5. Canalizaciones subterráneas.

Se colocarán los cables bajo aceras o zonas verdes, pero siempre entubados.

La colocación del cable se efectuará en tubo de policloruro corrugado, se emplearán diámetros menores de 60 mm., con lo cual la entrada de roedores se dificulta.

En cruces de calzada se deben colocar tubos de fibrocemento especial para canalizaciones eléctricas o plástico rígido, se dejará un tubo de reserva. El hormigón debe llegar hasta la sub-base para evitar hundimientos en la calzada.

En los extremos de cruces de calzada se colocarán arquetas para la posterior localización del cruce.

4.7.6. Tomas de tierra.

Se instalará un circuito de toma de tierra con conductor de cobre desnudo, y el número de picas necesario para que el valor de la resistencia de paso a tierra, no exceda de 5 "pi".

Los contactos eléctricos del conductor, tanto con la parte metálica que se desee poner a tierra como con el electrodo, habrán de ser eficaces por lo que la conexión de los conductores de tierra y pica serán de grapas de latón estañado y tornillos cadmiados.

4.7.7. Pinturas.

Las pinturas utilizadas en cualquier elemento del conjunto de alumbrado público será de primera calidad y el procedimiento de obtención de los mismos garantizará la bondad de sus condiciones.

Antes de proceder a la pintura de cualquier superficie metálica, deberá limpiarse y rascarse convenientemente, aplicando previamente una o varias capas de pintura antióxido de reconocida calidad.

4.7.8. Canalizaciones aéreas.

Se grapará el conductor a las fachadas con el esmero debido. Las grapas se colocarán a la distancia conveniente a fin de que dé una visibilidad completamente recta. La distancia entre grapas será de 35 cm. aproximadamente.

En la medida de lo posible se evitarán los cruces de calzada. La altura mínima de éstos será de 5 m., colocando palomillas metálicas donde la altura de la fachada no permite alcanzar la cota indicada, con cable fiador de acero de 4 mm. de diámetro y abrazaderas. El cable se fijará en las paredes mediante taco de acero estampado con guardacabos y brida de 3/8", llevando en uno de sus extremos un tensor, también de 3/8".

Este tipo de canalización se utilizará cuando se empleen brazos murales sobre fachadas porque el ancho de la acera no permita la instalación de báculos.

Artículo 4.8. Plantaciones

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Artículo 4.9. Basuras.

Las áreas de nueva urbanización deberán prever un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal.

CAPITULO 5º. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 5.1. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

5.1.1. En todos los ámbitos en los que se admita la coexistencia de dos o más usos se distinguirá entre característicos, compatibles o prohibidos según lo que se establece en los apartados siguientes:

a) Son usos característicos los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para el que se definen. En Suelo No Urbanizable se han denominado usos vocacionales.

b) Son usos compatibles los que resultan admisibles en el ámbito considerado en las proporciones señaladas y nunca en superior al uso característico, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquél.

c) Son usos prohibidos los que no son compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado.

Artículo 5.2. Niveles de desagregación de usos.

5.2.1. En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, éstos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes.

a) Son usos globales los que caracterizan los sectores, unidades urbanísticas integradas o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.

b) Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos propios de nivel de ordenanzas.

5.2.2. Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen definidos en el Art. 5.1. de las presentes normas.

5.2.3. El presente Plan establece los usos globales del Suelo Urbanizable y los globales y

los pormenorizados del Suelo Urbano y No Urbanizable.

Artículo 5.3. Usos globales en Suelo Urbano y Urbanizable.

5.3.1. Los usos globales que se consideran en el presente Plan son los siguientes:

a) Residencial, en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

b) Industrial, en el cual la industria es el uso característico.

c) Dotaciones y Equipamientos, en el que el uso característico es el correspondiente a las instituciones, edificios especiales y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.

d) Espacios Libres, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

5.3.2. A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes zonas, los usos globales antes relacionados se subdividen en los subgrupos que se detallan en las Normas Particulares de Zona, en las que se definen así mismo, los usos característicos, posibles y prohibidos que corresponden a cada subgrupo.

Artículo 5.4. Usos pormenorizados en Suelo Urbano.

5.4.1. A efectos de las presentes normas urbanísticas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

01) Vivienda.
02) Comercio.
03) Oficinas.
04) Garaje-aparcamiento.
05) Industria.
06) Hotelero y residencial.
07) Espectáculos.
08) Reunión y recreo.
09) Religioso.
10) Docente.
11) Cultural
12) Deportivo.
13) Sanitario.
14) Otros Servicios Públicos o Privados.
15) Sistema Viario.
16) Sistema Ferroviario.
17) Zonas Verdes.
18) Áreas de Multiequipamiento.

Dichos usos se definen a continuación, y se relacionarán para cada zona de ordenanza con las posibles situaciones, que son las siguientes:

Situación 1ª: En edificios de vivienda, ya sea en sótano, en planta baja, en primera planta, o en cualquiera de las restantes plantas del edificio.

En los usos comercial, aparcamiento, espectáculos, reunión y recreo, religioso, cultural deportivo y sanitario, se exigirá un acceso independiente al de las viviendas.

Situación 2ª: En otros edificios de usos distintos a vivienda; en los que se comparten varios usos, o de uso exclusivo.

Situación 3ª: En espacios libres, ya sea el patio de manzana o en los restantes espacios libres de edificación.

Artículo 5.5. Uso de vivienda.

5.5.1. Definición: Corresponden a este uso los edificios o partes de un edificio destinado a residencia familiar.

5.5.2. Categorías. Se establecen las siguientes:

1) Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, ya sea edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente.

2) Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

Artículo 5.6. Uso comercial.

5.6.1. Definición: Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa al por menor o al por mayor, o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

1. Alimentación.
2. Vestido, Calzado y Tocado.
3. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
4. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
5. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
6. Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
7. Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
8. Varios (de regalos, efectos navales, etc.)

5.6.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Locales comerciales hasta 2000 m2. de superficie.
2. Categoría 2ª. Locales comerciales de más de 2.001 m2, entre los que se incluyen los Mercado Públicos.

5.6.3. Modalidades: Se establecen las siguientes.

1. Modalidad 1. Comercio minorista.
2. Modalidad 2. Comercio mayorista.

5.6.4. Condiciones específicas:

Los Mercados Públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.

Los comercios a partir de 500 m2. de superficie han de prever muelle de carga y descarga en el interior de su edificación.

5.6.5. Almacenes ligados al comercio minorista:

En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aún cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado para dicho uso en cada zona.

Los comercios, en planta baja, podrán tener un almacén en sótano, siempre que no se guarden en este productos tóxicos, nocivos, inflamables, explosivos y peligroso.

5.6.6. Los edificios de la categoría 2ª requerirán un Estudio de Impacto Ambiental para su implantación, fijado para dicho uso en la zona en que se encuentre situado el punto de venta.

5.6.7. Gasolineras: El uso de gasolinera se considera incompatible con el uso comercial.

Artículo 5.7. Uso de oficinas.

5.7.1. Definición: Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

5.7.2. Categorías: Se establecen las siguiente:

1. Categoría 1ª. Despachos profesionales o oficinas hasta 250 m2. de superficie.
2. Categoría 2ª. Edificio de oficinas de más de 250 m2. de superficie.

5.7.3. Condiciones especiales: Cuando se pretenda la implantación de edificios de superficie superior de 1.500 m2 deberá someterse a la aprobación de una Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se estudie y justifique el efecto que producirá el edificio y la actividad que albergará sobre su entorno y/o la ciudad, considerado en forma integral. La denegación de la misma supondrá la inviabilidad urbanística del proyecto y obligará a la denegación de la licencia o autorización correspondiente, sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 5.8. Uso de garaje-aparcamiento.

5.8.1. Definición: Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, y los depósitos de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente.

5.8.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Con capacidad hasta 3 vehículos.
2. Categoría 2ª. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta 30 plazas).
3. Categoría 3ª. Más de 600 m2 de superficie (más de 30 plazas).

5.8.3. Número de vehículos autorizados.

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin 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 la licencia.

5.8.4. Talleres de reparación.

Como anejos a los garajes-aparcamiento se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a tres caballos de fuerza.

5.8.5. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.

5.8.6. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en categorías, 2ª, 3ª.

5.8.7. Sólo se permitirá el acceso y estancia de camiones o vehículos más pesados de 1.500 Kg. en Edificios Exclusivos o Espacios Libres.

Artículo 5.9. Uso de industria.

5.9.1. Definición: Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de primeras materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes directamente ligados a un establecimiento industrial.

5.9.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

Categoría 1ª. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, hasta 150 m2. de superficie y hasta 12 Kw de potencia.

- Pequeñas industrias y talleres de cerámica artística, con un horno de cocción de una capacidad no superior a 1,50 m3. cualquiera que sea el combustible utilizado. Podrá instalarse un horno de reserva de las mismas características, mediante dispositivo, que impida el funcionamiento simultáneo de ambos.

- Pequeñas industrias artesanales para repostería, con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total no sea superior a 1,50 m3, utilizando energía eléctrica o gas.

Se considera que una industria es no molesta o resulta compatible con la vivienda, si comprende el desarrollo de actividades que emplean maquinaria o material ligero. En general, son industrias cuya actividad no produce contaminación, ruidos, olores o vibraciones, y que no requieren una dimensión de espacio para almacenaje que produzca distorsiones en la trama urbana.

Se considerarán no molestas la industria de reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, con objeto de restaurarlos o modificarlos, sin que pierdan su naturaleza inicial, y las de producción artesanal y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individuales, por procedimientos no seriados.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de más de 150 m2. de superficie y 12 Kw. de potencia, e industria incompatible con la vivienda.

- Pequeñas industrias y talleres de cerámica artística, con un horno de cocción de una capacidad superior a 1,50 m3., cualquiera que sea el combustible utilizado. Podrá instalarse un horno de reserva de las mismas características, mediante dispositivo, que impida el

funcionamiento simultáneo de ambos.

- Pequeñas industrias artesanales, para repostería, con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total sea superior a 1,50 m3., utilizando energía eléctrica o gas.

Categoría 3ª. Almacén industrial.

Que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos.

5.9.3. Superficie para la determinación de las categorías:

Se considerará unicamente la superficie correspondiente al espacio útil de trabajo, quedando al margen la que requieran los servicios y vestuarios.

5.9.4. Medición de la potencia instalada

A efectos de aplicar la limitación de potencia anteriormente señalada se tendrá en cuenta, exclusivamente la destinada a la puesta en marcha y funcionamiento de la industria en cuestión, considerándose aparte la potencia necesaria para la calefacción, climatización e iluminación de local correspondiente.

Artículo 5.10. Uso hotelero y residencial

5.10.1. Definición: Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, tercera edad, etc.

5.10.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Hasta 15 dormitorios.
2. Categoría 2ª. Entre 16 y 50 dormitorios.
3. Categoría 3ª. Más de 50 dormitorios.

Artículo 5.11. Uso de espectáculos.

5.11.1. Definición: Corresponde este uso a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

5.11.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Hasta 500 espectadores.
2. Categoría 2ª. Más de 500 espectadores.

Artículo 5.12. Uso de Reunión y recreo.

5.12.1. Definición: Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas.

5.12.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Hasta 250 m2.
2. Categoría 2ª. Más de 250 m2.
3. Categoría 3ª. Al aire libre.

5.12.3. Modalidades: Se establecen las siguientes:

1. Modalidad 1: Con horario normal de cierre nocturno hasta 20,00 horas p.m.
2. Modalidad 2: Con horario especial de cierre nocturno hasta las 3,00 a.m.

Artículo 5.13. Uso religioso

5.13.1. Definición: Se incluyen como tales los edificios y locales destinados a culto público o privado.

5.13.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Hasta 100 m2.
2. Categoría 2ª. De 101 a 500 m2.
3. Categoría 3ª. Más de 500 m2.

Artículo 5.14. Uso docente.

5.14.1. Definición: Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

5.14.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Centros de enseñanza de hasta 200 m2.
2. Categoría 2ª. Centros de enseñanza entre 201 y 1000 m2.
3. Categoría 3ª. Centros de enseñanza o de investigación, de más de 1000 m2.

Artículo 5.15. Uso cultural.

5.15.1. Definición: Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a centro culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados.

5.15.2. Categorías:

1. Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m2.
2. Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m2.

Artículo 5.16. Uso deportivo.

5.16.1. Definición: Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte.

5.16.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª. Deporte sin espectadores.
2. Categoría 2ª. Hasta 500 espectadores.
3. Categoría 3ª. Más de 500 espectadores.

Artículo 5.17. Uso sanitario.

5.17.1. Definición: Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos.

5.17.2. Categorías: Se establecen las siguientes:

1. Categoría 1ª: Clínicas veterinarias.
2. Categoría 2ª: Clínicas de urgencia y dispensarios.
3. Categoría 3ª: Hasta 20 camas.
4. Categoría 4ª: Más de 20 camas.

Artículo 5.18. Uso de otros servicios públicos o privados.

5.18.1. Definición: Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos o

privados que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

5.18.2. Se establecen las siguientes:

1. De comunicaciones radiotelefónicas.
2. De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas.
3. De seguridad.
4. Otros usos de carácter social público y/o privado.

En ningún caso comprenderá esta categoría instalaciones destinadas a usos de vivienda, comercio, oficinas, industria u hotelero, ya sea con carácter exclusivo, mixto o compartido.

Artículo 5.19. Sistema Viario.

5.19.1. Definición.

Se define como el conjunto del espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo viario habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

5.19.2. Niveles de aplicación.

En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:

a) Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.

b) Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

5.19.3. Compatibilidad entre usos.

En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios infraestructurales, así como el de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

5.19.4. Articulación con el planeamiento urbanístico.

Toda nueva vía pública principal (SG) a ejecutar deberá garantizar la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el

desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

5.19.5. Condiciones de diseño en Suelo Urbano.

a) El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso del servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en las presentes Normas y en la documentación gráfica del Plan.

b) En el diseño de la red viaria, en sus dos niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentre, ajardinándose siempre que sea posible.

c) Al diseñar la red viaria principal (SG), será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, considerándose éste un elemento esencial.

d) En los nuevos accesos de vehículos desde la red viaria a las propiedades colindantes se deberá respetar el arbolado existente, emplazándose los vados preservando los alcorques.

5.19.6. Dimensiones.

Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en las áreas de planeamiento remitido del Suelo Urbano serán:

a) Para la red viaria principal (SG):

a.1) anchura mínima: veinte (20) metros.

a.2) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

b) Para la red viaria secundaria (SL):

b.1) anchura mínima: catorce (14) metros.

b.2) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2) metros.

c) Con carácter excepcional y previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento de los valores establecidos en el apartado anterior se permitirán dimensiones inferiores.

5.19.7. Accesos rodados.

a) En las vías de la red viaria principal (SG), podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de 25 metros de un cruce

medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

b) En la red viaria secundaria (SL), se autorizarán accesos rodados directos a las propiedades colindantes, salvo en los tramos situados a menos de 10 m. de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluentes en el mismo.

Artículo 5.20. Sistema Ferroviario.

5.20.1. Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

5.20.2. Régimen específico.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.). publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90).

5.20.3. Niveles de aplicación.

El sistema ferroviario comprende:

a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

5.20.4. Condiciones Generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art. 5.20.2. de las presentes normas.

Respecto de las nuevas edificaciones o la ampliación o mejora de las existentes el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

5.20.5. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

5.20.6. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

a) En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

b) Su edificabilidad neta no será superior a 0,70 m2/m2, con una ocupación máxima en planta del 50%.

c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en las presentes normas.

5.20.7. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

a) Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

b) Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m2/m2. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

5.20.8. Aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

5.20.9. Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las

zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

5.20.10. Licencias de obras.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece al art. 179.2. de la L.O.T.T.

5.20.11. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII. Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En Suelo Urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

b.1.) La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un

servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

b.2.) La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

b.3.) La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

c) En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

5.20.12. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

a) Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

b) En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

c) Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

d) La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).

Artículo 5.21. Zonas Verdes.

5.21.1. Alcance de la calificación de zona verde.

a) Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que

constituye modificación cualificada de Plan General.

b) Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes.

c) El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en él haya.

5.21.2. Compatibilidad de usos.

a) Usos compatibles. Se recogen pormenorizadamente en la matriz de usos diseñada al efecto.

b) Usos prohibidos. Son aquéllos que pueden alterar la naturaleza que la Ley otorga a las zonas verdes. En especial, se señala la prohibición de instalar aparcamientos en superficie ajenos al uso cualificado.

Artículo 5.22. Areas de Multiequipamiento.

Para las Áreas de Multiequipamiento (ME), se favorecen la instalación de dotaciones polifuncionales.

La posibilidad de asignar los usos queda abierto a las necesidades reales del momento, y únicamente se determinan los "usos preferentes" y los "usos no deseados", que figuran en las fichas correspondientes a cada dotación.

Artículo 5.23. Usos en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable se distinguen y definen en apartados posteriores los siguientes usos:

5.23.1. Conservación y regeneración de la naturaleza:

a) Preservación estricta.
b) Conservación activa.
c) Regeneración del ecosistema.
d) Activ. científico-culturales.
e) Repoblación forestal.

5.23.2. Esparcimiento y ocio:

a) Excursionismo y paseo.
b) Recreo concentrado.
c) Camping.
d) Actividades deportivas.
e) Circuitos especiales.

f) Caza y pesca.

5.23.3. Edificaciones:

a) Vivienda Unifamiliar.
b) Equipamiento Institucional.
5.23.4. Actividades agrarias y ganaderas:

a) Agricultura de secano.
b) Agricultura de regadío.
c) Cultivos forzados.
d) Ganadería extensiva.
e) Ganadería intensiva.
f)Instalaciones de edificación.
g) Industria de transformación.

5.23.5. Equipamiento auxiliar:

a) Mercado Nacional de ganados.
b) Parques de maquinaria.
c) Instalaciones de defensa.
d) Cementerios.
e) Vertederos y escombreras.

5.23.6. Actividades industriales: Industria extractiva.

5.23.7. Infraestructuras:

a) Autopistas, autovías
b) carreteras; e instalaciones complementarias de estas.
c) Líneas de ferrocarril.
d) Líneas aéreas de conducción.
e) Plantas de tratamiento de aguas.

Artículo 5.24. Conservación y regeneración de la naturaleza.

5.24.1. Preservación estricta.

Propone el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran tendentes a su contemplación científica o cultural.

Es recomendable la realización de estudios para la determinación de algunos niveles de protección establecidos en la Ley 4/89 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.

5.24.2. Conservación activa.

Ha de mantenerse el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y cuidados culturales.

Han de someterse a control actividades como la caza, excursionismo, paseo, etc. debiéndose someterse a procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental todo tipo de infraestructuras y equipamientos que se pretendan instalar.

5.24.3. Regeneración del ecosistema.

En esta se contemplan tratamientos de tipo cultural capaces de aproximar el sistema a su situación original u otras fases de equilibrio de mayor valía (podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aprovechamiento primarios, etc.).

5.24.4. Actividades científico-culturales.

Engloba la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendientes al conocimiento e iniciación a la naturaleza. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria: observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.

5.24.5. Repoblación forestal.

Integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbórea, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear habrán de estar previamente justificados por los adecuados equipos profesionales. Se consideran actividades compatibles, actividades científico-culturales, excursionismo, contemplación y la práctica controlada del pastoreo.

Artículo 5.25. Esparcimiento y ocio

5.25.1. Excursionismo y paseo.

Actividad de carácter extensivo poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización, todo lo más: pequeños pasos de cauces, sendas, miradores, etc. construidos con la adecuada integración en el paisaje.

5.25.2. Recreo concentrado.

En la disposición de un terreno determinado se introducirán actividades recreativas de diferente tipo y concentradas. Engloba la disposición de mesas, puntos para hogueras, recreativos infantiles, papeleras, sombrajos y pequeñas edificaciones auxiliares, aseos, kioscos de bebida, etc.

5.25.3. Camping.

Este tipo de instalación supone la creación de un conjunto de infraestructuras básicas de carácter permanente con importante incidencia medio ambiental, en función del nivel y categoría del mismo. El vertido de aguas residuales ha de ser necesariamente tratado.

5.25.4. Actividades deportivas.

Considera las instalaciones deportivas que se realizan al aire libre con predominio de los espacios abiertos naturales con respecto a los ocupados (índice de ocupación < 20%).

Entre los espacios naturales libres pueden incluirse parques, jardines, campos de golf, hípica y entre los ocupados pistas de tenis, piscinas, baloncesto, y sus instalaciones auxiliares.

5.25.5. Circuitos especiales.

Engloba la práctica de determinado tipo de actividades deportivas realizables en pistas controladas y permanentes o sobre espacios abiertos. En este caso, de motocross, trial, ciclocross, etc.

5.25.6. Caza y pesca.

Práctica de esta actividad de acuerdo con la oportuna reglamentación que la regule. La concepción de esta actividad se supone estructurada según el capítulo III de la Ley sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Artículo 5.26. Edificaciones.

5.26.1. Vivienda unifamiliar.

Viviendas unifamiliares en parcelas de tamaño igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados, que no superen las dos alturas y con características adecuadas a su entorno.

Deberán estar dotadas de los servicios de saneamiento, depuración de aguas y recogida de basuras.

5.26.2. Equipamiento institucional.

Edificaciones generalmente independientes y de tamaño, relativamente grande, en espacios abiertos destinados a alojar organizaciones públicas o privadas, hospitales, universidades, colegios, edificios de servicios múltiples, etc. Todas tendrán solucionado el vertido de residuos que en cada caso generen.

Artículo 5.27. Actividades Agrarias.

5.27.1. Agricultura de secano.

Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo del cultivo, permitiendo la construcción de edificios completamente ligados a la explotación.

5.27.2. Agricultura de regadío.

Además de las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos, considera la disposición de la infraestructura básica agrícola, como tomas de agua, condiciones (enterradas o aéreas), depósitos de regulación, etc. y edificios auxiliares, dedicados a almacén, localización de aperos y maquinaria, cobijo, etc.

5.27.3. Cultivos forzados.

Instalaciones elaboradas de vidrio o plástico, para la obtención de cosechas fuera de época.

5.27.4. Ganadería intensiva.

Instalaciones ganaderas estabuladas dedicadas a la cría y mantenimiento de especies en cautividad.

Se exigirán los procedimientos adecuados para el almacenamiento y disposición de purines.

5.27.5. Ganadería extensiva.

Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente, uso que conviene propiciar.

5.27.6. Instalaciones de edificación agraria.

Está compuesta por las edificaciones auxiliares a las explotaciones dedicadas a almacén, giloneros, guarde de maquinaria, etc., ya descritas anteriormente. Será autorizable la edificación de vivienda directamente vinculada a la explotación, siempre y cuando la parcela tenga una superficie igual o superior a 25.000 m2, no superen las dos alturas y posean características adecuadas a su entorno.

5.27.7. Industrias de transformación.

A los efectos de su regulación se consideran industrias de transformación aquellas que, dedicadas a la transformación de productos agropecuarios, por su carácter o dimensión son incompatibles o resulta no aconsejable su implantación en otra clase de suelo o por las características de su sistema de producción resulta conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima.

Artículo 5.28. Equipamiento auxiliar.

5.28.1. Mercado Nacional de ganados.

Instalación pública dedicada a la compraventa de ganados, y servicios auxiliares.

5.28.2. Parques de maquinaria.

Lugares destinados al aparcamiento en períodos sin actividad de aquellos equipos mecánicos de la infraestructura pública tales como camiones de limpieza, bomberos, transporte, etc. Pueden albergar edificaciones auxiliares para limpieza, taller y oficinas, con los adecuados tratamientos de vertidos generados.

5.28.3. Instalaciones de defensa.

Este tipo de instalaciones, suele venir impuesta por el Ministerio de Defensa/Interior.

5.28.4. Cementerios.

Areas para enterramiento.

5.28.5. Vertederos y escombreras.

Lugares para la disposición de residuos sólidos inertes y basuras domiciliarias de composición heterogénea. En caso de estar orientados a residuos industriales han de ser de carácter controlado.

Artículo 5.29. Actividades Industriales. Industria extractiva.

Engloba todo tipo de extracción de materiales. Se considerarán áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

Se prohibe cualquier actividad extractiva en los suelos urbanos y/o urbanizables, así como en el suelo no urbanizable protegido y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohiben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del suelo urbano o urbanizable.

Artículo 5.30. Infraestructuras.

5.30.1. Autopistas y autovías.

Carreteras especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la circulación de vehículos con calzadas separadas para cada sentido de circulación, según se recoge en la Legislación Sectorial vigente.

5.30.2. Carreteras.

Aquellas que no reúnen las características descritas en el punto anterior no siendo vías rápidas según la misma legislación.

5.30.3. Instalaciones complementarias de las anteriores

5.30.4. Líneas de ferrocarril.

Infraestructura básica para circulación de trenes.

5.30.5. Líneas aéreas de conducción.

Tendido mediante cables para conducción eléctrica, telefónica, etc.

5.30.6. Plantas de tratamiento de agua.

Instalaciones de potabilización o depuración de recursos hídricos.

CAPITULO 6º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Sección 1º. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.1. Condiciones de calidad de los edificios.

6.1.1. 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 impuestas por la legislación sectorial.

6.1.2. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

Se conseguirá que en las viviendas o locales contiguos a estas no se sobrepase un nivel sonoro superior a los 45 decibelios durante las horas del día y los 30 decibelios durante las horas de la noche. El nivel sonoro será medido desde los puntos de recepción.

6.1.3. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin la solera, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 6.2. Condiciones higiénicas de los locales.

6.2.1. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

6.2.2. Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
c) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

6.2.3. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 6.2.2. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

6.2.4. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

6.2.5. Ventilación.

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

6.2.6. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dozavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Art. 6.3. Condiciones higiénicas de los edificios.

6.3.1. Patio.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

6.3.2. Anchura de patios.

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes salvo por balcones o balconadas.

6.3.3. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a) La cota de referencia de la planta baja.
b) La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

6.3.4. Dimensión de los patios de parcela cerrados.

En los patios de parcela cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m2. para la superficie.

En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

6.3.5. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

6.3.6. Acceso a patios.

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

6.3.7. Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

6.3.8. Dimensión de los patios de parcela abiertos.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los

planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

SECCIÓN 2º.
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Art. 6.4. Dotación de agua.

6.4.1. Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

6.4.2. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art. 6.5. Dotación de energía.

6.5.1. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

6.5.2. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

6.5.3. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

6.5.4. Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

6.5.5. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías

suministradoras en su caso.

6.5.6. Combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

6.5.7. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

6.5.8. Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

6.5.9. Cuartos de caldera.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 6.6. Dotaciones de comunicación.

6.6.1. Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la

posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

6.6.2. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

6.6.3. Servicios Postales.

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

Artículo 6.7. Servicios de evacuación.

6.7.1. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o, por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

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

6.7.2. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

6.7.3. Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si emanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

6.7.4. Evacuación de residuos sólidos.

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida de almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohiben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no pueden o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 6.8. Instalaciones de confort.

6.8.1. Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará 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.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

6.8.2. Aparatos elevadores.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante,

dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.9. Seguridad en los edificios.

6.9.1. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

6.9.2. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales,

rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

6.9.3. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado, tendrán una mejor anchura mínima de ochenta (80) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a diecisiete centímetros y medio (17,5), y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho centímetros y medio (28,5).

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital

de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

6.9.4. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

6.9.5. Prevención de las caídas.

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

SECCION 4º. CONDICIONES ESPECIALES.

Artículo 6.10. Condiciones especiales para edificios y locales destinados a oficinas.

6.10.1. Altura libre.

La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.

6.10.2. Aseos.

Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción. Se exigirá el cumplimiento de la ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos (Anexo nº 2 de las presente Normas).

Artículo 6.11. Condiciones especiales para edificios y locales destinados a garaje-aparcamiento.

6.11.1. Altura.

La altura libre no podrá ser menor de 2,20 metros, en cualquier punto.

6.11.2. Accesos.

Los garajes-aparcamiento, hasta la categoría 2ª inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando este se destine exclusivamente a los usuarios del edifico, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de cinco (5) metros.

Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán el dieciséis por ciento (16%) de pendiente y las rampas en curva el doce por ciento (12%) medidas por su línea media.

En salidas directas o aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al dos por ciento (2%), de tres (3) metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a cinco (5) metros.

Cuando el aparcamiento tenga una capacidad de más de cien (100) plazas, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.

Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

6.11.3. Construcción.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en edificios, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.

El recinto de garaje o aparcamiento en edificios distintos a vivienda deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes o forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con

patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

El ascensor deberá cumplir la ordenanza para sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.

La cubierta del garaje, cuando se encuentre en sótano, no podrá sobresalir de la rasante de los espacios libres o patios de manzana, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 40% de su superficie como máximo. El resto deberá contener una capa de tierra vegetal de 80 cm. de espesor como mínimo, apta para plantaciones de arbolado y jardinería.

6.11.4. Ventilación.

Deberá ser plenamente justificada en relación con la normativa de incendios, de medio ambiente y de industria, bien sea en el propio proyecto de edificación o bien en otro específico en el caso de que la adaptación se produjera posteriormente.

6.11.5. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes.

6.11.6. Instalaciones contra incendios.

Se dispondrán las instalaciones que exige la Norma CPI-91 u otra que la sustituya.

Los garajes-aparcamiento de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso a la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

En garajes-aparcamiento de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, las instalaciones contra incendios requerirán la presentación de un proyecto especial, bien sea como separata del proyecto de edificación, u otro específico de adaptación, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

6.11.7. Surtidores de gasolina.

No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamiento.

6.11.8. Carga de batería.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

6.11.9. Módulos.

Viviendas. Una plaza por vivienda. En las unifamiliares con una superficie igual o superior a 200 m2.: dos plazas.
Industrias. 1 Plaza c/100 m2., con carga y descarga en el interior del recinto.
Hoteles 5 estrellas, 4 estrellas y 3 estrellas. 1 plaza/3 habitaciones.
Comercios. 1 plaza c/100 m2.
Oficinas. 1 plaza c/100 m2.
Espectáculos. 1 plaza c/30 localidades.
Restaurantes. 1 plaza c/100 m2.
Cultura. 1 plaza c/100 m2. (a partir de 50 plazas).
Sanitario. 1 plaza c/2 habitaciones.

6.11.10. Aseos.

Los garajes-aparcamiento de más de dos mil (2000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

Los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

6.11.11. Escaleras.

Se diseñarán conforme a lo dispuesto en la norma CPI-91 u otra que la sustituya.

6.11.12 Construcción.

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, deberán ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros o forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la NBE, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento,

que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la de la vía pública.

6.11.13. 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.

6.11.14. Desagües.

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

6.11.15. Excepciones.

En aquellas edificaciones que por su configuración no sea posible el cumplimiento de los módulos señalados en el art. 6.11.9. anterior, únicamente será obligatoria la reserva de las plazas que físicamente puedan contenerse en planta sótano, lo que habrá de justificarse mediante los informes correspondientes, y acordarse por el órgano competente para la concesión de licencias.

Artículo 6.12. Condiciones especiales para edificios comerciales.

6.12.1. Accesos en edificios y locales comerciales.

Los locales comerciales tendrán siempre acceso directo a la vía pública. Se exceptúan de esta obligación los ordenados en torno a un acceso común, siempre y cuando éste a su vez conecte directamente con la vía pública.

Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con vivienda, caja de escalera de viviendas ni portal.

6.12.2. Aseos.

Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta, ni tampoco a la vía pública. En los locales de más de doscientos (200) m2, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada diez (10) empleados o fracción y cumplirán las normas fijadas para los de viviendas.

Artículo 6.13. Condiciones especiales para restaurantes, bares o similares, churrerías, asador de pollos:

Las salidas de huecos de ventilación de cocinas en este tipo de instalaciones se producirán mediante conducción forzada hasta la cubierta del edificio, condición que será exigible en todas las nuevas edificaciones.

SECCIÓN 5º. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.14. Alturas de la edificación.

6.14.1. Se regula la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación aunque ésta sea diáfana. La distancia vertical se medirá como se indica en el apéndice nº 1 de Terminología.

6.14.2. El numero de plantas será el señalado en los planos de Regulación del Suelo para cada zona de ordenanza.

6.14.3. La distancia vertical será el señalado específicamente en el capítulo 7 del presente articulado para cada zona de ordenanza. En caso de no especificarse, se aplicará la regla general contenida en el art. 6.14.4.

6.14.4. Salvo que se permita específicamente en la zona de ordenanza de aplicación, la altura de cornisa de la edificación no excederá de los valores señalados a continuación:

$A = 1{,}5 + 3\ n.$

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

6.14.5. El nivel de la planta baja se mantendrá entre los quince (15) y los cincuenta (50) centímetros sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalonar la construcción.

6.14.6. En los edificios cuya planta baja se destine a vivienda el nivel de aquella podrá elevarse hasta un (1) m. por encima de la rasante.

Artículo 6.15. Aticos.

6.15.1. Se podrá autorizar la construcción de un ático por encima de la última planta en edificios de viviendas de seis plantas o menos, de acuerdo con las determinaciones siguientes:

a) Su destino exclusivo será el residencial.
b) La altura entre forjados será inferior a tres (3) m.

6.15.2. Condiciones en edificios de viviendas multifamiliares:

a) El ático estará retranqueado en planta al menos tres (3) m. de todas las fachadas del

edificio tanto exteriores como interiores excepto en las fachadas a patios de parcela.

b) Los espacios debidos a retranqueos podrán ser ocupados con terrazas o bien cubiertos sin ningún elemento estructural, mediante tablero sobre tabiques, de forma que no pueda ser habitable. La pendiente de estas cubiertas será inferior a treinta (30) grados sexagesimales. También podrán ser ocupados parcialmente dichos espacios por instalaciones del edificio tales como pequeños depósitos o maquinaria de acondicionamiento ambiental siempre que queden totalmente ocultos del exterior en visión horizontal y debidamente integrados en las cubiertas antes descritas.

c) Por encima del ático no podrá sobresalir elemento alguno, especialmente cuartos de ascensores, salvo cubiertas de pendiente inferior a 30º y altura de coronación de 1,5 m. contados desde el forjado de ático: chimeneas y antenas o justificadamente, elementos de coronación en edificios de singular ubicación.

6.15.3. Condiciones en edificios de viviendas unifamiliares.

Se tolerará el uso y aprovechamiento de los espacios entrecubiertas. La pendiente de la cubierta no superará los 25º partiendo de la cara superior del último forjado. Se permitirá sobre la línea definida por la pendiente principal la construcción de lucernarios que no sobresalgan de los faldones.

Artículo 6.16. Paramentos al descubierto.

6.16.1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

6.16.2. Los paramentos que quedan al descubierto con motivo de los retranqueos a que hayan de someterse los edificios de nueva construcción deberán ser saneados, consolidados, revocados y pintados, cuando ello sea preciso, por parte del promotor del edificio de nueva construcción.

6.16.3. En los instrumentos de ordenación que se formulen deberán ordenarse los volúmenes de tal manera que en ningún caso queden paramentos al descubierto.

Artículo 6.17. Sótanos y semisótanos.

6.17.1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos, ni usos industriales.

6.17.2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos (2) metros medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

Artículo 6.18. Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas, sin perjuicio del respeto a las existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 6.19. Retranqueos y salientes con relación a la línea de edificación.

6.19.1. Se podrá autorizar entrantes parciales con respecto a la alineación de edificación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no queden al descubierto medianerías colindantes.
b) Que la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín, lonja pavimentada, ensanchamiento de la acera pública, etc.

6.19.2. Los salientes parciales con respecto a las alineaciones marcadas no se permitirán en ningún caso.

Sección 6º. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 6.20. Portadas, escaparates y vitrinas.

6.20.1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial catorce (14) centímetros en calles de hasta quince (15) metros de ancho, Veinticuatro (24) centímetros en calles de más de quince (15) metros de ancho. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En las zonas que no sean de edificación comercial sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

6.20.2. Unicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 6.21. Marquesinas, aparatos climatizadores, aleros y salientes decorativos.

6.21.1. Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o posibles instalaciones de planta baja, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de dos cincuenta (2,50) metros de altura sobre la rasante de la acera o terreno, en el punto más desfavorable, y máximo a sesenta (60) centímetros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de setenta (70) centímetros desde la línea de edificación.

6.21.2. En el ámbito del Plan Especial de la Villa de Talavera (P.E.V.T.) se estará a lo dispuesto en sus determinaciones.

6.21.3. Los aparatos climatizadores, elementos de ventilación o similares no podrán sobresalir más de veinte (20) centímetros del muro de fachada, y no podrán situarse a una altura inferior a tres (3) metros, medidos sobre la rasante de la acera. El vertido procedente de la condensación del vapor no podrá realizarse al exterior.

Artículo 6.22. Toldos.

Los toldos de los locales comerciales deberán quedarse a una distancia de sesenta (60) centímetros, medidos desde el bordillo de la acera. Las barras de dichos toldos estarán a una altura mínima de dos y medio (2,5) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

Artículo 6.23. Pasajes y soportales.

6.23.1. Los pasajes habrán de cumplir las condiciones siguientes:

a) Su altura libre mínima será de tres (3) metros.
b) Su ancho no será inferior a cinco (5) metros.
c) Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con los espacios de uso público.
d) Deberán contar con puntos de luz del alumbrado público, cumpliendo con las determinaciones técnicas de éste.

6.23.2. Los soportales habrán de cumplir las condiciones siguientes:

a) Su altura libre mínima será de tres (3) metros.
b) Su profundidad mínima será de tres (3) metros.

Artículo 6.24. Cerramientos.

Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estética, y su altura será la altura libre del local.

En ningún caso se permitirá el empleo de elementos procedentes de edificaciones demolidas. Las puertas de acceso existentes en estos cerramientos habrán de ser metálicas o resistentes a las agresiones a que están expuestas este tipo de instalaciones.

Artículo 6.25. Tendederos.

Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos tres (3) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

Artículo 6.26. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de noventa y cinco (95) centímetros de altura. La distancia entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de quince (15) centímetros.

Artículo 6.27. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 6.28. Servidumbres urbanas.

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

6.28.2. Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

Artículo 6.29. Conservación de los espacios libres de edificación.

6.29.1. Los espacios libres de edificación, cuando sean de propiedad privada, deberán ser ejecutados y conservados por sus propietarios y mantenidos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

6.29.2. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación y mantenimiento con cargo a la propiedad.

Sección 7º. CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION.

Artículo 6.30. Obras de reforma.

6.30.1. Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en las presentes Normas.

6.30.2. Sólo se admitirán las obras de reforma cuando éstas cumplan todas las prescripciones que les son específicamente aplicables a las que corresponden a obras de nueva

planta.

Artículo 6.31. Derribos.

6.31.1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población por tránsito, etc., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.

6.31.2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

6.31.3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

6.31.4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

6.31.5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente, salvo casos excepcionales debidamente justificados, y con la correspondiente dirección facultativa.

Artículo 6.32. Apeos.

6.32.1. Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella, expresando en una memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

6.32.2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

6.32.3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, 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 procedan. El Alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

Artículo 6.33. Cerramiento de obras.

6.33.1. Tramitación:

a) Se solicitará la oportuna autorización para realizar el cerramiento de obra, mediante el impreso dispuesto al efecto acompañado del plano de situación y de detalle del cerramiento.

b) La solicitud de licencia para efectuar el cerramiento estará necesariamente fundamentada en la del proyecto de edificación a realizar, pero será independiente del de éste.

c) El cerramiento precederá a cualquier otro tipo de obra a ejecutar en el solar, o inmueble objeto del mismo.

6.33.2. Línea de cerramiento.

a) Aceras con anchura superior a ciento cuarenta y nueve (149) centímetros. El cerramiento se efectuará a una distancia máxima de un (1) metro, medido desde la nueva alineación.

b) Aceras de anchura inferior o igual a ciento cuarenta y nueve (149) centímetros. El cerramiento se efectuará a una distancia máxima de cincuenta (50) centímetros, medido desde la línea exterior del bordillo de acera.

c) En aquellos casos en que no fuese posible el cumplimiento de las especificaciones antes aludidas, podrá solicitarse una línea de cerramiento distinta mediante la oportuna proposición razonando la justificación del cambio.

6.33.3. Altura.

La altura del cerramiento no será inferior a dos (2) metros.

6.33.4. Materiales.

La superficie del cerramiento será lisa, no presentará salientes que puedan atender contra la integridad física o presentar impedimentos a los transeúntes, prohibiéndose las ejecutadas con tablas, malla electrosoldada o cualquier otro material susceptible de astillarse o fragmentarse con facilidad.

6.33.5. Conservación.

Mientras el cerramiento exista se mantendrá en perfectas condiciones reparándose con prontitud cualquier desperfecto o rotura que contravenga cualquiera de las exigencias anteriores.

6.33.6. Demolición.

En los cerramientos ejecutados fuera de la alineación definitiva se procederá a su demolición:

a) Transcurridos seis meses desde su ejecución sin que se haya comenzado la obra que le justificaba.

b) Dentro de los quince días siguientes a la denegación de la licencia de obra que les dio origen.

6.33.7. Señalización.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización nocturna, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

Artículo 6.34. Construcciones provisionales e instalación de grúas.

6.34.1. 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 guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

6.34.2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

6.34.3. Las grúas utilizadas en las edificaciones deberán instalarse dentro del recinto de la obra. No obstante, cuando por razones debidamente justificadas no sea posible este emplazamiento deberá obtenerse autorización expresa, previos informes de la Policía Local y de los Servicios Técnicos. En todo caso deberá respetarse la normativa específica sobre este tipo de instalaciones, y adoptar las medidas necesarias que garanticen la seguridad de las personas y las cosas.

Artículo 6.35. Cerramiento de solares sin edificar.

6.35.1. Línea de cerramiento.

Todo solar sin edificar estará obligatoriamente vallado. Se cerrará por la línea que determine la última alineación aprobada.

6.35.2. Altura.

La altura del cerramiento no será inferior a dos (2,00) metros, ni superior a tres (3,00) metros.

6.35.3. Materiales.

El cerramiento se realizará con fábrica de ladrillo, bloques de cemento o cualquier otro material de análogas características, rechazándose aquellos que por su esbeltez, fragilidad o estabilidad no resulten fiables. La superficie exterior será lisa, de buen acabado estético y no presentará salientes que puedan atentar contra la integridad física de las personas o presenten impedimentos al tránsito.

6.35.4. Conservación.

Mientras el cerramiento exista se mantendrá en perfectas condiciones rechazándose con prontitud cualquier desperfecto o rotura que contravenga cualquiera de las exigencias anteriores.

6.35.5. Con carácter excepcional se permitirá conservar la fachada de un edificio demolido, siempre y cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Que su situación coincida con la alineación oficial.

b) Que por su grado de conservación no presente peligro para los bienes o las personas.

c) Que se considere conveniente su conservación provisional por razones estéticas. A tal efecto la conservación afectará a la totalidad del muro de fachada.

Artículo 6.36. Supresión temporal de puntos de alumbrado público.

Cuando por causas referentes a derribos, obras de nueva planta u otras similares, sea necesaria la retirada tanto de puntos de luz del alumbrado público, sea de tipo báculo, columna o brazo mural, así como de los cables existentes, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se solicitará por escrito el desmontaje del punto de luz y/o instalación de cables.

b) Los técnicos municipales elaborarán el presupuesto de los trabajos necesarios de desmontaje, montaje provisional y/o definitivo, que deberá ser abonado por el solicitante.

c) Los trabajos necesarios serán realizados por los servicios municipales previo abono de los mismos, según lo establecido en el punto anterior.

d) Finalizadas las obras se comunicará este extremo al Ayuntamiento, con el fin de procederse a su reposición por los propios servicios municipales.

Sección 8º. NORMAS ESPECIFICAS.

Artículo 6.37. Evaluación de Impacto Ambiental.

La sujeción a Evaluación de Impacto Ambiental en las matrices de uso, se refieren siempre a los supuestos previstos en el R.D. 1302/86 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental, o establecidas por Ley.

El Ayuntamiento podrá aprobar aquellos Estudios Ambientales que no sean de la competencia de los órganos correspondientes del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Artículo 6.38. Estudios ambientales.

6.38.1. Definición.

Estudio ambiental es el procedimiento aplicable a las actividades que tienen o pueden tener una incidencia en el medio ambiente.

6.38.2. Competencia.

Las actividades y usos sometidas a Estudio Ambiental en el artículo 10.4. de las presentes normas, serán de competencia municipal en cuanto a su estudio y aprobación.

El Ayuntamiento podrá aprobar aquellos Estudios Ambientales que no sean de la competencia de los órganos correspondientes del Estado o de la Comunidad Autónoma.

La aprobación de dichos estudios determinará a los solos efectos ambientales la conveniencia o no de ejecutar el proyecto, y en caso afirmativo, orientará las condiciones en que debe ejecutarse, que conformarán un todo coherente con las exigidas por la autorización del proyecto.

6.38.3. Contenido del Estudio Ambiental.

Los proyectos de las actividades y usos contemplados en el artículo 10.4. deberán incluir un estudio ambiental, que contendrá, al menos, un resumen de la siguiente información:

a) Localización y descripción del proyecto, sus instalaciones anejas y sus alternativas.
b) Examen de las alternativas estudiadas, de las técnicamente viables y justificación de las soluciones adoptadas.
c) Relación de materias primas a utilizar.
d) Descripción de los tipos, cantidades y composición de los residuos generados, efluentes líquidos vertidos y emisiones de contaminantes a la atmósfera o cualquier otro elemento molesto o nocivo derivado de la actuación, tanto si es de carácter temporal, durante la construcción de la obra, como si es permanente por corresponder a la fase de operación o funcionamiento.

e) Inventario ambiental general y factores medioambientales afectados por las acciones derivadas del proyecto.
f) Relación de las acciones inherentes a la actuación de que se trate, susceptibles de

producir un impacto sobre el medio ambiente.

g) Identificación de los efectos directos o primarios y de los indirectos o inducidos por el proyecto sobre el medio geobiofísico y sobre el socioeconómico y cultural.
h) Valoración de los impactos más significativos.
i) Estudio y propuesta de medidas correctoras, si procede, para la minimización de impactos e indicación de los impactos residuales.
j) Documento de síntesis.

Artículo 6.39. Protección contra incendios.

6.39.1. Se aplicará la norma básica de la edificación NBE CPI-91 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 279/91 de 1 de marzo), o normativa vigente en cada momento, así como el R.D. 1230/93, de 23 de Julio, Anejo C (Comercios) de la NBE-CPI 91 de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contraincendios (BOE 14.XII.93)

6.39.2. Para los proyectos y las obras que afecten a usos industriales habrá de consultarse a los técnicos Municipales sobre condiciones específicas que deben reunir los edificios en función de la actividad que vayan a alojar.

Artículo 6.40. Ordenanza sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías, espacios, parques y edificios públicos.

Al final de las presentes Normas se incorporará como Anexo nº 2. Será prevalente la legislación de accesibilidad.

Artículo 6.41. Ordenanza especial de establecimientos públicos.

Se aplicará el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y actividades Recreativas (R.D. 2816/82, de 27 de agosto), o la normativa vigente que la sustituya total o parcialmente.

En materia de actividades clasificadas se estará a lo dispuesto en el R.A.M.I.N.P.

SECCIÓN 9º. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 6.42. Condiciones generales estéticas.

6.42.1. Normas de estética.

a) El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 98.2. del R.P.U. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten

inconvenientes o antiestéticas.

b) La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el técnico municipal competente, de la efectiva adecuación estética del edificio al entorno urbano en el que éste se inserte.

A tal efecto, los proyectos de ejecución de obras incluirán en su memoria un apartado denominado "Justificación Estética de la Solución Adoptada", en el que se efectuarán:

b.1) Análisis de los invariantes arquitectónicos del entorno o área en la que se incluya el edificio. Estos contemplarán la morfología y las características de ordenación de huecos, cornisas, vuelos y cerramientos, tanto en su variante de diseño como en las características de los materiales empleados.

b.2) Justificación de la compatibilización entre la funcionalidad del edificio y la utilización de los elementos arquitectónicos que definan las fachadas, cerramientos y cubiertas, y que sean congruentes, compatibles o derivados de los invariantes arquitectónicos definidos en el apartado b.1).

La falta de cumplimiento en la inclusión de este capítulo en la memoria determinará automáticamente la paralización de la tramitación del expediente administrativo de concesión de la licencia, hasta el momento en que esta carencia sea subsanada.

Será por tanto de la responsabilidad del arquitecto autor del proyecto la solución estética adoptada en el proyecto, dado que la intervención de control municipal se efectuará únicamente en la exigencia de cumplimiento de este ejercicio analítico, con el fin de que las soluciones estéticas adoptadas se hagan con el debido conocimiento del entorno y ambiente urbano preexistente.

6.42.2. Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico artísticos.

a) Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, deberán ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento, sin perjuicio de la necesaria del órgano autonómico competente en la materia.

Si la importancia del hallazgo lo requiriese procederá la revocación de la licencia de acuerdo con la regulación legal.

b) Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del órgano correspondiente.

c) Será objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

d) En todo caso, en todas las zonas afectadas arqueológicamente se presentará un estudio específico sobre la actuación que acompañará al proyecto de edificación en el momento de solicitar la licencia ante el Ayuntamiento.

e) Obras en lugares con restos arqueológicos:

e.1) En las zonas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obra. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

e.2) La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse en las licencias de obras. Los Planes Urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente.

Artículo 6.43. Normas especiales estéticas.

6.43.1. Patrimonio Cultural:

En todo lo relacionado con inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.), incoados, o sujetos a algún grado de protección, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre el Patrimonio Histórico Español y disposiciones que lo desarrollan.

6.43.2. Cerámica artística talaverana:

Para la demolición de edificios que contengan cerámica artística talaverana de antigüedad en sus fachadas o en su interior será obligatorio incluir en el proyecto de demolición preceptivo un apartado específico en el que se describan los elementos dignos de conservación por su interés cultural y el proceso que se seguirá para la recuperación de estos elementos.

6.43.3. Fomento del uso de la cerámica:

El Ayuntamiento fomentará la utilización de la cerámica artística talaverana en los edificios de nueva construcción, o sujetos a rehabilitación o reforma.

TITULO 2º. NORMAS PARTICULARES.

CAPITULO 7. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

Sección 1ª. CONDICIONES COMUNES.

Artículo 7.1. Generalidades.

7.1.1. Ambito territorial: El Suelo Urbano está constituido por:

a) Los terrenos que el presente Plan incluye en esta clase de suelo, según queda definido en los planos de Regulación.

b) Los que, en ejecución de las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos y habiendo estado clasificados por ellas como Suelo Urbanizable, lleguen a disponer de las infraestructuras y servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con el nivel de calidad exigido en el capítulo 4º de las presentes normas urbanísticas.

7.1.2. Ambito de aplicación de las Ordenanzas.

a) El ámbito de aplicación de cada una de las presente Ordenanzas viene definido en los planos de Regulación del Suelo.

b) Para el suelo que llegue a convertirse en Urbano, en virtud de lo previsto en 7.1.1.b), regirán las Ordenanzas del Plan Parcial o del P.A.U. por el que se rija su desarrollo, y en lo no previsto por estas por las normas comunes del Suelo Urbano.

7.1.3. Situaciones normales en Suelo Urbano:

A efectos de lo previsto en el Art. 2.1. de las presentes Normas, el Suelo Urbano deberá cumplir las siguientes condiciones para que pueda considerarse en "situación normal".

a) Estar ordenado a nivel de planeamiento parcial o especial de reforma interior, debidamente aprobados y publicados, o mediante las ordenanzas y demás determinaciones del presente Plan, salvo cuando este prevea la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior y no establezca una normativa para la actuación directa.

b) Estar reparcelado/compensado, esto es, que estén definidas la totalidad de las parcelas, y efectuadas las cesiones de terrenos.

c) Estar urbanizado en grado normal, habiendo costeado la urbanización de acuerdo con la definición del art. 149 R.G.U. y cumpliendo con los estándares mínimos señalados en el capítulo 4º de estas Normas. A este efecto se entenderá como fondo máximo de influencia de los servicios existentes el de 75 m. medidos desde la alineación exterior de los terrenos con las calles circundantes dotadas de urbanización.

d) Estar en buen estado de conservación, es decir, en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 7.2. Desarrollo en Planes y Proyectos.

7.2.1. Planes Especiales de Reforma Interior:

a) Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán redactarse cuando así lo prevea expresamente la ordenación urbanística.

b) Asimismo podrá redactarse este tipo de instrumento aún cuando no se prevea expresamente en el Plan General, siempre y cuando se respete lo dispuesto en el art. 2.6.9. de la presente normativa.

7.2.2. Serán objetivos de los Planes Especiales de Reforma Interior que se redacten en virtud del apartado anterior:

a) Eliminar al máximo posible los déficits urbanísticos existentes.

b) Prever las dotaciones e infraestructuras necesarias en el ámbito del Plan Especial, considerando su función en el conjunto urbano.

c) Mejorar el medio ambiente y la calidad de vida de las áreas afectadas.

7.2.3. Ambitos para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior:

a) En las operaciones previstas lo será el que se señale en los planos del presente Plan General.

b) En las no previstas el que la ejecución de la actuación precise..

7.2.4. El Suelo Urbano podrá desarrollarse también por Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Artículo 7.3. Condiciones de actuación.

7.3.1. Ejecución del Planeamiento.

a) En Suelo Urbano el planeamiento se ejecutará siempre por Unidades de Ejecución completas. A este respecto, los P.E.R.I., o E.D., que hayan de redactarse contendrán las Unidades de Ejecución precisas, salvo cuando se trate de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos,

o de actuaciones aisladas, en los que no será necesaria dicha delimitación.

Estas delimitaciones perseguirán la disminución de los déficits urbanísticos, especialmente en equipamientos y urbanización, o bien la ordenación de áreas que presenten una problemática urbanística específica.

b) Las actuaciones propuestas sobre las Unidades de Ejecución en este suelo se realizarán preferentemente por el Sistema de Cooperación o Compensación, según las previsiones del Art. 157 al 170 inclusive del T.R.L.S./92, pudiéndose aplicar sustitutoriamente, según los preceptos de la misma Ley, el sistema de Expropiación.

7.3.2. Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas en Suelo Urbano.

A) Características: Las de ocupación y uso de la edificación, cuando esta existe, y las de ejecución de la edificación cuando no existe, en las condiciones señaladas por las presentes normas urbanísticas.

b) Necesarias: Las que haya de realizar para convertir las "situaciones deficientes" en "situaciones normales", con arreglo a lo establecido por los Art. 2.1. y 7.1. de las presentes normas urbanísticas.

c) Posibles: Las reparcelaciones de carácter voluntario, las de sustitución de edificios, cuando no existan normas que lo impidan. La utilización temporal para usos que no requieran edificación de terrenos libres de la misma y solares.

d) Prohibidas: Las no permitidas expresamente por aplicación de lo establecido en las presentes normas urbanísticas o en la legislación correspondiente.

7.3.3. Obligaciones de los propietarios en Suelo Urbano.

a) Serán las establecidas en el T.R.L.S./92 y los reglamentos que lo desarrollan.

b) Para que un terreno pueda ser edificado, deberá reunir las condiciones de solar que establece el art. 14 del T.R.L.S./92, cumpliendo los requisitos mínimos que se establecen en el capítulo 4º y 6º anteriores y en el art. 2.7.2. de las presentes normas urbanísticas.

c) En el Suelo Urbano insuficientemente urbanizado sólo podrá edificarse cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, en las condiciones fijadas por los arts. 39 a 41 del R.G.U.

Artículo 7.4. Alineaciones.

Serán las señaladas en los planos que se integran en el documento de Plan General, o en los que se señalen en los P.E.R.I. o E.D. que se aprueben definitivamente, cuyos ámbitos han sido señalados en dicho plano.

En el caso de que sea necesaria la modificación de dichas alineaciones, se tramitará un P.E.R.I. ó E.D. respectivo, justificando la necesidad y conveniencia de dicha variación.

Sección 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN.

Artículo 7.5. División en Zonas de Ordenanza.

7.5.1. Los planos de Regulación del Suelo del presente Plan General define las Zonas de ordenanza que han de ajustarse a las determinaciones particulares de volumen que se definen en los párrafos siguientes, según la siguiente división:

a) Manzana compacta (MC).
b) Manzana cerrada (MR).
c) Bloque Abierto (MA).
d) Barriadas (BR).
e) Viviendas unifamiliares aisladas (BU).
f) Viviendas unifamiliares agrupadas (BM).
g) Conservación de Barrios (CB).
h) Industria exenta (IE).
i) Industria adosada (IA).
j) Industria nido (IN).
k) Equipamientos (SL) ó (SG).
l) Instalaciones deportivas (D).
m) Espacios libres públicos (SL) ó (SG).
n) Areas de Multiequipamiento (ME).

7.5.2. En los planos de Regulación del Suelo se especifica para cada área la altura máxima de la edificación.

Artículo 7.6. Manzana compacta MC.

7.6.1. Definición:

Se definen como manzanas compactas, aquellas en las que la edificación puede extenderse sobre la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se determinan, resolviendo la necesidad de iluminación y ventilación mediante patios cerrados.

7.6.2. Alineaciones y retranqueos.

Son los fijados por el Plan General para las zonas que sean de aplicación, y las que señalen los Planes Parciales, los Planes Especiales de Reforma Interior, así como los Estudios de Detalle en el caso de pequeños reajustes y adaptaciones, de acuerdo con las presentes Normas.

7.6.3. Parcela mínima.

A los efectos establecidos por el Art. 95 del T.R.L.S./92, se consideran parcelas mínimas en este tipo de ordenación las definidas en el Parcelario Catastral actual o en divisiones posteriores autorizadas por el Ayuntamiento.

En el caso de que se redacte un Plan Especial de Reforma Interior en el que sea precisa alguna reparcelación, será este el que define las parcelas mínimas a estos efectos.

7.6.4. Ocupación en planta.

La edificación podrá ocupar el cien por cien (100%) del solar en planta baja y sótano, quedando reducido este porcentaje en el resto de las plantas, en las que tendrán que ajustarse a las alineaciones interiores fijadas en los planos del PGOU o al fondo edificable máximo señalado en el art. 7.6.9., salvo que al aplicar este límite la parcela devenga inedificable en función de los usos previstos.

7.6.5. Patios de parcela cerrados.

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones técnicas de diseño y calidad de viviendas contenidas en la presente normativa.

7.6.6. Patios abiertos.

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones contenidas en la presente normativa.

7.6.7. Vivienda exterior.

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de "vivienda exterior", considerándose como tal la que tenga una habitación vividera (por lo menos) que de a vía pública.

Quedan prohibidas las viviendas interiores.

7.6.8. Aparcamiento.

Las edificaciones que se proyecten sobre las parcelas actuales o resultantes de la agrupación o reparcelación, deberán establecer una plaza de aparcamiento cada cien (100) metros cuadrados de vivienda y locales, bien en garaje cubierto o en zona privada descubierta interior a la manzana, salvo que ello fuese incompatible con la preservación de los valores histórico-artísticos y ambientales del casco, en cuyo caso deberán proponerse soluciones alternativas en condiciones de proximidad a las viviendas o locales a los que sirven.

7.6.9. Fondo edificable máximo.

En planta baja sin límite.

En plantas superiores a la baja: será el señalado en los planos de alineaciones del PGOU,

o en todo caso quince (15) metros de profundidad en línea paralela a alineación exterior.

Excepcionalmente, se permitirán dieciocho (18) metros cuando la volumetría resultante concuerde con ello y, en todo caso, así se justifique en el proyecto.

7.6.10. Alturas de la edificación:

Serán las señaladas en los planos de Regulación del Suelo. No obstante, para casos en los que existan indefiniciones se aplicarán las siguientes determinaciones:

a) Altura en calles de esquina de manzana.

Se tomará la altura en la calle de mayores alturas, pudiendo conservar la misma en la otra calle en una longitud de quince (15) metros de fachada, medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas, y respetando siempre lo dispuesto en el art. 99 del R.P.U..

Los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse como fachada.

b) Altura en edificios con fachadas opuestas en calles diferentes.

Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiéndose mantener la altura mayor en la profundidad correspondiente a la alineación interior señalada en los planos de Alineaciones, o en su defecto quince (15) metros y quedándose como mínimo a una distancia de 4 m. de fachada contraria, respetando siempre lo dispuesto en el art. 99 del R.P.U. y sin que al escalonar la edificación haya diferencia en más de dos plantas.

c). Altura en plazas.

Será la que corresponda a las edificaciones de la calle de mayores alturas de las que afluyan a la plaza pudiéndose conservar esta altura hasta una profundidad de quince (15) metros medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas, en los casos de edificios en esquina y respetando siempre lo dispuesto en el art. 99 de R.P.U.

d) Construcciones por encima de la altura.

Se permiten cuerpos áticos habitables retranqueados en planta 3 metros de la fachada exterior a vía pública, y sin retranqueo a la fachada interior de manzana con destino exclusivamente para viviendas.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 cm.) sobre el forjado de la última planta y podrán ocupar los espacios debidos a retranqueos señalados para los cuerpos áticos.

7.6.11. Cuerpos volados.

a) Cuerpos volados cerrados.

Altura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

Prohibidos en calles de diez (10) metros o menos de ancho.

En calles de ancho mayor de diez (10) metros el vuelo será igual o inferior al décimo (1:10) del ancho de calle, con un máximo de ciento veinte (120) centímetros.

En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

b) Cuerpos volados abiertos.

Altura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

En calles de diez (10) metros o menos de ancho, se permitirán con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.

En calles de ancho mayor de diez (10) metros con un máximo de ciento veinte (120) centímetros.

En todo caso podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

c) Distancia de todos los cuerpos volados a medianerías.

La distancia del cuerpo volado a medianería será en todo caso de un (1) metro como mínimo.

d) En la zona delimitada por el límite del ámbito del Plan Especial de la Villa de Talavera (P.E.V.T.) regirán las siguientes normas:

Cuerpos cerrados: Prohibidos en toda la zona, salvo en las parcelas con fachada a las calles que delimitan el ámbito del P.E.V.T..

Cuerpos abiertos: Vuelo máximo 0,40 m; con 2 m. como máximo de ancho.

Artículo 7.7. Manzana cerrada MR.

7.7.1. Definición.

Se define como manzana cerrada aquella en la que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública, y una alineación interior, que define el patio de manzana.

7.7.2. Alineaciones exteriores o interiores, rasantes y retranqueos a vía pública.

Son los fijados por el Plan General para las zonas que sean de aplicación y las que señalen los Planes Parciales, los Planes especiales de Reforma Interior, así como los Estudios de Detalle en el caso de pequeños reajustes y adaptaciones.

En caso de no venir reflejadas gráficamente en el Plan General las alineaciones interiores quedan fijadas en una línea paralela a la alineación exterior medida en todos sus puntos desde una distancia de quince (15) metros. o excepcionalmente en dieciocho (18) metros cuando la tipología existente concuerde con ello y así se justifique en el proyecto.

7.7.3. Profundidad de la edificación:

En todas las plantas la profundidad de la edificación se define con el límite fijado por la alineación interior según señala el artículo precedente.

7.7.4. Cuerpos volados.

a) Cuerpos volados cerrados.

Altura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

Prohibidos en calles de hasta diez (10) metros de ancho.

En calles de ancho mayor de diez (10) metros el vuelo será igual o inferior al décimo (1:10) del ancho de la calle, con un máximo de ciento veinte (120) centímetros.

En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

b) Cuerpos volados abiertos.

Altura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

En calles de ancho menor de siete (7) metros se permitirán con un vuelo máximo de treinta (30) centímetros.

En calles de ancho mayor de siete (7) metros el vuelo será igual o inferior al décimo (1:10) del ancho de la calle, con un máximo de ciento veinte (120) centímetros.

En todo caso podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

c) Distancia de todos los cuerpos volados a medianerías.

La distancia del cuerpo volado a medianería será en todo caso de un (1) metro como mínimo.

7.7.5. Construcciones en patios de manzana.

En estos patios no se admiten más construcciones que las subterráneas, con destino a garaje aparcamiento o servicios auxiliares a la finca. En edificios de otros usos distintos a viviendas, se permiten en las condiciones estipuladas en 6.11 del presente articulado

7.7.6. Patios de parcela.

a) Patios de parcela cerrados.

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones técnicas de diseño y calidad de viviendas citadas en la Sección 1º del capítulo 6º. del presente texto articulado.

b) Patios de parcela abiertos.

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones citadas en el apartado anterior.

7.7.7. Vivienda exterior.

Sólo se concederán licencias para los edificios destinados a viviendas, cuando éstas cumplan la condición de "vivienda exterior", considerándose como tal, aquélla que dispone de una habitación vividera, como mínimo, dando a la vía pública o patio de manzana.

7.7.8. Aparcamientos.

Será obligatorio resolver, dentro de cada inmueble una (1) plaza de aparcamiento por vivienda, y una por cada cien (100) metros cuadrados de local comercial, oficina u otro uso compatible.

7.7.9. Alturas de la edificación.

Serán las señaladas en los planos de Regulación del Suelo para cada zona de ordenanza. No obstante, para casos en los que existan indefiniciones se aplicarán las siguientes determinaciones.

a) Altura en calles de esquina de manzana.

Se tomará la altura en la calle de mayores alturas, pudiendo conservar la misma en la otra calle en una longitud de quince (15) metros medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas, respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del R.P.U.

Los parámetros que queden al descubierto deberán tratarse como fachada.
b) Altura en edificio con fachadas opuestas en calles diferentes.

Se tomará para cada calle la altura correspondiente, pudiéndose mantener la altura mayor en una profundidad de quince (15) metros y quedándose como mínimo a una distancia de cuatro (4) metros de la fachada contraria, sin que al escalonar la edificación haya diferencia en más de dos plantas.

c) Altura en plazas.

Será la que corresponda a las edificaciones de la calle de mayores alturas de las que afluyan a la plaza, medido el ancho de la calle en la primera manzana según el criterio, pudiéndose conservar esta altura hasta una profundidad de quince (15) metros, medidos desde el punto de intersección de la proyección de ambas fachadas, y respetando siempre lo dispuesto en el artículo 99 del R.P.U.

7.7.10. Construcciones por encima de la altura.

Sobre la altura máxima en plantas, se admite la construcción de una planta ático sujeta a las siguientes condiciones:

a) El plano de la fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de la fachada del edificio a una distancia igual o mayor a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco grados desde el borde del forjado de la última planta, y el correspondiente a la altura mínima de pisos, con distancia mayor de tres metros.

La superficie no ocupada de techo deberá destinarse a azotea.

b) Deberán tratarse la medianerías que queden al descubierto como planos de fachada.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre el forjado de la última planta y podrán ocupar los espacios debidos a retranqueos señalados para los cuerpos áticos.

Artículo 7.8. Bloque Abierto M.A.

7.8.1. Definición:

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas o sectores compuestas con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres, que podrán tener el carácter de propiedad privada o pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público (en función de los que establezca el planeamiento concreto).

Los bloques pueden ser sin patios, o con patios cerrados interiores.

7.8.2. Altura mínima.

Se tolera disminuir una planta la altura señalada en los planos de Regulación del Suelo.

7.8.3. Construcciones por encima de la altura.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (350) sobre el forjado de la última planta y deberán cumplir los retranqueos señalados para los cuerpos áticos.

7.8.4. Alineaciones.

Son las reflejadas en el presente Plan General referidas a vías existentes o propuestas, y las que establezcan los correspondientes Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Planes Parciales ya sean consideradas Planeamiento Transitorio por las presentes Normas, o su trazado se fije en los instrumentos que desarrollen el presente P.G.O.U.

7.8.5. Separación de bloques.

a) La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto (1:4) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

b) La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior.

Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque más elevado.

Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

c) La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado b), cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

7.8.6. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

7.8.7. Área de movimiento.

El proyecto de edificación deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:

a) Definición del área de movimiento en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de las limitaciones definidas en los artículos anteriores.

b) Justificación de dicha localización teniendo en cuenta los siguientes criterios:

b.1. Ha de guardarse una separación proporcionada respecto a los distintos límites de la parcela.

b.2. Han de incluir un estudio de soleamiento que contemple las obstrucciones producidas sobre los espacios libres resultantes y los bloques cercanos existentes.

7.8.8. Dimensiones de los bloques.

a) La dimensión total del bloque, medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los cien (100) metros lineales.

b) En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

c) Sólo podrá concederse, con carácter excepcional, autorización para superar el máximo establecido en el apartado a) para usos distintos del de vivienda, cuando ello fuese imprescindible por razones funcionales y se garantice la adecuada inserción del edificio en el tejido urbano, de modo que no cree barreras funcionales, visuales ni de ningún otro tipo en el mismo.

7.8.9. Patios cerrados y abiertos.

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones reguladas por la Sección 1º del Capítulo 6º del presente texto articulado.

7.8.10. Aparcamiento

a) Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos y destinados a otros usos.

b) Esta dotación de aparcamientos, en la parcela de cada bloque sólo podrá eximirse cuando la ordenación general contenida en el Estudio de Detalle o Plan Parcial, disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana o sector, con dotación similar.

c) Se cumplirá el resto de indicaciones de la ordenanza municipal.

7.8.11. Espacios libres

Los espacios libres, entre bloques y los debidos a los retranqueos, deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al sesenta por ciento 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a juego de niños o aparcamientos descubiertos.

7.8.12. Sótano.

En los casos de espacios libres de propiedad privada podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes de estos, con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares a la finca. En todo caso, la cubierta deberá permitir la plantación de jardinería sobre un sesenta por ciento (60%) de la misma, en los términos del artículo 6.11. del presente texto.

Artículo 7.9. Barrios. BR.

7.9.1. Definición.

Su edificación corresponde a la tipología de vivienda entre medianeras.

7.9.2. Altura máxima de la edificación. Será de tres (3) plantas diez (10) metros, cuando el tramo de la calle tenga seis (6) metros o más, y de dos (2) plantas ó siete (7) metros, cuando el tramo de calle sea menor de seis (6) metros.

En el caso de la Almoheda las alturas serán de dos (2) plantas ó siete (7) metros, cuando el tramo de calle tenga más de seis (6) metros de ancho; y de una (1) planta ó cuatro (4) metros cuando el tramo de calle tenga seis (6) o menos metros de ancho.

7.9.3. Altura mínima:

Se tolera disminuir una planta la altura señalada en los planos de Regulación del Suelo, con obligación de tratar las medianeras colindantes que queden al descubierto con los mismo materiales y color que la fachada.

7.9.4. Fondo edificable máximo.
Se autorizará un máximo de (15) metros en todas las plantas.

7.9.5. Cuerpos volados:

a) Cuerpos cerrados.

Altura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

Prohibidos en calles de ancho igual o inferior a siete (7) metros.

En calles de ancho mayor a siete (7) metros el vuelo tendrá un máximo de cincuenta (50) centímetros.

b) Cuerpos abiertos.

Altura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

En calles de ancho igual o menor de siete (7) metros se permitirá con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros y dos (2) metros de ancho.

En calles de ancho mayor de siete (7) metros se permitirá un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, y dos metros de ancho.

c) Distancia de todos los cuerpos volados a medianerías.

La distancia será en todo caso de un (1) metro como mínimo.

Artículo 7.10. Viviendas unifamiliares aisladas. BU.

7.10.1. Definición.

Se definen como viviendas unifamiliares aisladas las ordenaciones destinadas a vivienda, situándose cada una de estas en edificios independientes y aislados.

7.10.2. Parcela mínima

Ciento cincuenta (150) metros cuadrados a la existente catastrada a la entrada en vigor del presente Plan General.

7.10.3. Altura máxima:

Será la señalada en los planos de Regulación del Suelo.

7.10.4. Altura mínima:

Se tolera disminuir una (1) planta la altura señalada en los planos de Regulación del Suelo.

7.10.5. Edificabilidad: 0,5 m2/m2. sobre superficie de parcela neta.

7.10.6. Retranqueos.

a) La línea exterior de la edificación habrá de retranquearse cuatro (4) metros de la

alineación oficial exterior de parcela salvo que se apruebe un Estudio de Detalle en el que se justifique la necesidad y conveniencia de reducir o incluso suprimir este retranqueo.

b) La línea interior de la edificación, tendrá que retranquearse del fondo y límites de cada parcela un mínimo de tres (3) metros.

c) Los retranqueos deberán estar ajardinados.

7.10.7. Espacios libres de uso común.

La ordenación podrá agrupar en el interior de las manzanas o unidades de planeamiento espacios libres de uso privado común.

7.10.8. Cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas deberán tener una altura entre doscientos (200) y doscientos cincuenta (250) centímetros, incluyendo tanto la parte opaca como la diáfana. La proporción entre ambas deberá controlarse para que de lugar a una escena urbana coherente.

7.10.9. La rasante deberá ser respetada en la totalidad de la parcela.

Artículo 7.11. Viviendas unifamiliares agrupadas. BM.

7.11.1. Definición.

Se definen como viviendas unifamiliares situadas en edificios independientes, agrupadas en ordenaciones en hilera.

7.11.2. Tipología.

Según lo antedicho la tipología propia de la ordenanza BM es la agrupada en hilera, no obstante, si se quieren desarrollar agrupaciones pareadas habrá que tramitarse justificadamente Estudio de Detalle cuyo ámbito abarcará manzanas completas.

7.11.3. Parcela mínima

Cien (100) metros cuadrados o la existente catastrada, a la entrada en vigor del Presente Plan General.

7.11.4. Edificabilidad: E: 0,70 m2/m2. sobre superficie de parcela neta.

7.11.5. Altura máxima: Será la señalada en los Planos de Regulación del Suelo.

7.11.6. Altura mínima.

Se tolera disminuir una planta la altura señalada en los planos de regulación del suelo, con obligación de tratar las medianeras colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

7.11.7. Retranqueos.

a) A fachada: tres (3) metros desde la alineación oficial. Afectará a todas ellas en los casos de parcelas donde existan más de una fachada. En el Casar y en Gamonal no es obligatorio guardar dichos retranqueos.

b) Fondo: tres (3) metros como mínimo.

No obstante lo anterior, mediante Plan o Estudio de Detalle, que deberá alcanzar ineludiblemente a manzanas completas, podrán modificarse los retranqueos antes señalados ó establecerse la tipología de edificaciones pareadas. En este caso éstas deberán estar retranqueadas tres (3) metros de todos sus linderos, salvo el compartido con la colindante, sin perjuicio de que el instrumento de ordenación señale otros.

c) Los retranqueos deberán estar ajardinados.

7.11.8. Espacios libres y cerramientos.

Serán de aplicación las normas establecidas en los apartados 7.10.7 y 7.10.8. anteriores.

Artículo 7.12. Conservación de Barrios. CB.

7.12.1. Definición:

En las actuaciones que se propongan en estos ámbitos, sobre cada uno de los niveles, se mantendrá la misma tipología edificatoria existente, consiguiendo una estrecha conexión con lo construido en dicho entorno. A la solicitud de licencia se acompañará una fotografía del estado actual y los croquis que correspondan con dicha vista de lo que se pretende transformar, así como de su adecuación al entorno.

7.12.2. Niveles:

Se distinguen los siguientes:

C.B.1. Entorno de la Plaza Tres de Septiembre.
C.B.2. Banderas de Castilla y Avda. de Extremadura.
C.B.3. Viviendas Públicas Angel del Alcázar.
C.B.4. Gamonal y El Casar.
C.B.5. Talavera la Nueva.

7.12.3. Entorno de la Plaza Tres de Septiembre. CB.1.

a) Tipología: La existente en la actualidad, caracterizada por vivienda unifamiliar con patio anexo.

b) Edificabilidad: 1,5 m2/m2.

c) Altura máxima de la edificación: Tres (3) plantas ó diez (10) metros permitiéndose una menos de la máxima.

d) Fondo máximo edificable: Libre, siempre y cuando no se altere la tipología que se pretende conservar.

e) Parcela mínima edificable: Las catastrales.

f) Los espacios libres de parcela se destinarán a jardín particular pudiéndose instalar pequeños cobertizos en el fondo de la parcela. Los propietarios están obligados a la conservación y saneamiento de las zonas privadas.

7.12.4. Banderas de Castilla y Avenida de Extremadura. CB.2.

a) Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

b) Altura máxima: Entre dos (2) y cinco (5) plantas, o entre 7 y 16 metros.

Se tolera disminuir una planta la altura señalada.

c) Parcela mínima edificable: La catastral.
d) Ocupación máxima: el cincuenta por ciento (50%) de la parcela neta.
e) Edificabilidad: 0,9 m2/m2. sobre superficie de parcela neta.
f) Densidad: 25 Viv/Ha.

En la manzana comprendida entre las calles Banderas de Castilla, Jacinto Aguirre, General Moscardó y Joaquina Santander no será aplicable el parámetro de densidad, y en consecuencia se admitirá la tipología de bloque multifamiliar.

7.12.5. Viviendas públicas Angel del Alcázar. CB.3.

a) Tipología: Bloque abierto.
b) Altura máxima: cuatro (4) plantas.
c) Alineaciones: Se respetarán las alineaciones exteriores e interiores existentes.
d) Se respetarán los espacios libres privados existentes.

7.12.6. El Gamonal y El Casar. CB.4.

a) Tipología: Viviendas entre medianeras, unifamiliares o multifamiliares, formando manzana compacta, con patio de parcela o espacios libres interiores privados.

b) Parcela mínima edificable: cien (100) metros cuadrados.

c) Frente mínimo de parcela: cinco (5) metros.

d) Altura: dos (2) plantas.

Altura mínima: Se tolera disminuir una (1) planta la altura señalada en los planos de regulación del Suelo con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color de la fachada.

e) Fondo edificable máximo: El señalado en el plano de alineaciones, por la línea de alineación interior.

f) Alineaciones: Se respetarán las alineaciones exteriores fijadas en los planos del Plan General, o en la que en desarrollo de éste se establezca.

g) Patios de manzana: El Plan General fija las alineaciones que definen los patios de manzana. No obstante, para el caso en que los propietarios de una superficie mayor del sesenta por ciento (60%) del patio de manzana acuerden otra solución de alineación, podrán fijarlas previa la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con las siguientes condiciones:

El fondo total de la parcela edificable será inferior a treinta (30) metros.

Se preverá la apertura de calles interiores en el patio de manzana.

El espacio libre central de manzana obtenido quedará destinado a espacio libre: plaza o zona verde.

La forma de la planta del patio de manzana resultante será tal que permitirá trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo igual a doce (12) metros.

En cualquiera de las parcelas adyacentes a este patio de manzana podrá edificarse siempre que se cumplan las ordenanzas específicas de la zona.

h) Se permitirá, en espacios libres interiores de parcela, la construcción de una dependencia aneja en planta baja, para usos complementarios de la vivienda.

i) Cuerpos volados: Se permiten balcones tradicionales.

En los balcones producidos en la planta primera, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de tres (3) metros. El saliente máximo de los balcones será de cincuenta (50) centímetros y el canto será de diez (10) centímetros.

j) Condiciones estéticas: Las fachadas se revocarán en tonos claros. Las edificaciones se cubrirán con teja curva.

7.12.7. Talavera La Nueva. CB.5

- Tipología: viviendas adosadas que desarrollan dos trazados paralelos: una ceñida a alineación exterior de manzana y otra en el centro de la anterior, separadas ambas por patio interior de parcela.

- Altura máxima de la edificación: Baja más una (1), altura máxima de cornisa: 6,5 metros.

Alineaciones: son las marcadas en los planos que componen el presente documento.

a) Parcela mínima: Sobre el parcelario original se permite la división de los solares de 450 m2. en dos partes iguales, y la segregación de las parcelas en esquina (45 metros de fachada) en tres partes iguales.

b) Condiciones estéticas:

- Cerramientos: Serán de fábrica de ladrillo o bloque con terminación con encalado o pintura blanca.

- Huecos: Serán de forma cuadrada o rectángulos verticales, con anchuras inferiores a ciento veinte (120) centímetros.

- Cuerpos volados: se admitirán balcones en las plantas superiores con vuelos menores a ochenta (80) centímetros y longitudes menores ciento cuarenta (140) centímetros. Se prohiben petos de fábrica. Las barandillas serán de cerrajería de hierro.

- Cubiertas: Las pendientes serán inferiores a quince grados (15º) sexagesimales, con faldones de teja árabe y aleros con vuelos menores a ochenta (80) centímetros.

- Carpinterías de los huecos exteriores: Hierro o madera para pintar, aluminio lacado o PVC blanco. Se prohibe la utilización de cualquier otro material.

c) Condiciones de urbanización: Los patios interiores de parcela dispondrán de saneamiento para recogida de aguas pluviales y estarán ajardinadas al menos en un cuarenta por ciento (40%). El resto se pavimentará con baldosa de garbancillo o piedra artificial.

d) Aparcamiento: Se reservará espacio para dos (2) plazas en la planta baja de las viviendas que componen el desarrollo interior. De esta manera se cubrirán las dotaciones de aparcamiento para las dos viviendas que componen cada parcela individual.

e) Prohibiciones: Se prohibe la construcción de cualquier elemento ornamental o funcional que distorsione la tipología original. Se prohibe la cubrición de los pasos de carruajes con elemento alguno. Se prohibe invadir los espacios libres privados existentes en el interior de la parcela con ningún tipo de edificación o anexo a la vivienda.

Artículo 7.13. Industria exenta. IE 1.

7.13.1. Definición:

Industria de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar y retranqueado de todos sus linderos.

7.13.2. Alineaciones y rasantes. Los marcados en los planos de alineaciones.

7.13.3. Retranqueos: Serán de diez (10) metros a frente de solar y de cinco (5) metros a los restantes linderos.

7.13.4. Parcela mínima: mil (1000) metros cuadrados.

7.13.5. Frente mínimo: veinte (20) metros.

7.13.6. Superficie de ocupación máxima: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta del solar.

7.13.7. Alturas:

La máxima altura cubierta será de doce (12) metros hasta la arista de coronación y dos (2) plantas como máximo. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

7.13.8. Edificabilidad. 1 m2/m2. de parcela neta.

7.13.9. El sótano se limitará a la ocupación de la nave.

Artículo 7.14. Industria Exenta. IE.2

7.14.1. Parcela mínima: La existente que se considerará indivisible.

7.14.2. Ocupación máxima de parcela: veinte por ciento (20%) de la superficie neta.

7.14.3. Resto de condiciones: Las de IE.1.

Artículo 7.15. Industria adosada. IA.

7.15.1. Definición. Industria de tamaño medio y medio-grande con ocupación parcial del solar y retranqueada de todos sus linderos para actividades compatibles con otros usos no industriales.

7.15.2. Alineaciones. Las fijadas en los planos del documento del Plan General.

7.15.3. Retranqueos. Será únicamente exigible un retranqueo de diez (10) metros a fachada o fachadas, en los casos de parcelas donde exista más de una.

7.15.4. Parcela mínima. Mil (1.000) metros cuadrados., o la existente si fuera inferior.

7.15.5. Frente mínimo. Veinte (20) metros.

7.15.6. Superficie de ocupación máxima. Será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta del solar.

7.15.7. Alturas. La máxima altura cubierta será de doce (12) metros hasta la arista de coronación y dos (2) plantas como máximo. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos, inherentes al proceso productivo, de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá del veinte por ciento (20) de la superficie de ocupación máxima. Si estos cuerpos fueran habitables su superficie computará a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

7.15.8. Edificabilidad. 1 m2/m2. de parcela neta.

7.15.9. Sótano: Se estará a lo señalado en el artículo 7.13.9.

Artículo 7.16. Industria nido. IN

7.16.1. Definición. Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar.

7.16.2. Alineaciones. Son obligatorias las fijadas en los planos correspondientes.

7.16.3. Retranqueos.

Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior. Se autorizan retranqueos a linderos laterales, siendo obligatorio el del fondo de parcela que será en todo caso de 5 m. como mínimo.

Para las nuevas edificaciones se limita a 80 metros la longitud máxima de los cuerpos de edificación, debiendo interponerse entre los diferentes cuerpos, longitudinalmente, un espacio cuya dimensión transversal corresponda a la altura máxima permitida.

7.16.4. Parcela mínima. Trescientos (300) metros cuadrados.

7.16.5. Frente mínimo. diez (10) metros.

7.16.6. Frente máximo. cuarenta (40) metros.

7.16.7. Superficie de ocupación máxima. Será del ochenta por ciento (80) de la superficie de parcela.

7.16.8. Altura.

La máxima altura cubierta será de ocho (8) metros hasta la arista de coronación y dos plantas como máximo. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

7.16.9. Edificabilidad. 1,6 m2/m2. de parcela neta.

Artículo 7.17. Equipamientos (SL) ó (SG).

7.17.1. Altura de la edificación: Altura máxima: nueve (9) metros, número de plantas máximo: tres (3) plantas.

7.17.2. Ocupación máxima de parcela. El cincuenta por ciento (50) de la superficie neta.

7.17.3. En todo caso deberán adaptarse a la tipología edificatoria de la manzana en la que se ubiquen.

7.17.4. Las parcelas calificadas de equipamiento podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo de deportivo.

7.17.5. Para la parcela ubicada en la Ctra. de San Román destinada a residencia de estudiantes, se permiten los mismos usos que los fijados para el Área de Multiequipamiento Los Turieles (ME.1).

Artículo 7.18. Instalaciones deportivas. D.

7.18.1. Altura máxima de la edificación: dos (2) plantas, veinte (20) metros.

Artículo 7.19. Zonas Verdes (SL) ó (SG).

7.19.1. Altura de la edificación: una (1) planta o tres (3) metros.

7.19.2. Ocupación máxima de parcela: El uno por ciento (1) de la superficie neta de la parcela.

7.19.3. Edificabilidad máxima: Será de 0,03 m2/m2. sobre la superficie neta de la parcela.

Artículo 7.20. Areas de Multiequipamiento. ME.

7.20.1. Definición: Área de oportunidad destinada a cubrir los déficits de equipamiento en los barrios densos, cuyo programa exacto se pospone para la selección posterior en base a las necesidades del momento.

7.20.2. Desarrollo de las Áreas de Multiequipamiento: Para la implantación de los equipamientos en cada área, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

7.20.3. Edificabilidad, Altura y ocupación máxima:

Será la fijada en la ficha particular de cada una de las áreas.

7.20.4. Espacios libres: El espacio correspondiente a la superficie no ocupada por la edificación se destinará a espacios libres públicos con las normas particulares fijada en el artículo 7.19 de las presentes normas, y además:

a) Superficie. La superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

b) Diseño. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancias y de juego.

7.20.5. Aparcamientos:

Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio dentro del área de multiequipamiento y su localización se planteará en relación con las vías de acceso más importantes en una zona de pre-parque para defensa del mismo.

Sección 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Artículo 7.21. Compatibilidad y localización de los usos no característicos en Suelo Urbano.

A los efectos de aplicación de las normas referentes a los usos compatibles con el uso característico en cada zona señalada en los planos de Regulación del Suelo, se han distinguido varios niveles señalados con los siguientes códigos, para los cuales se definen matrices de usos en las presentes Normas.

7.21.1. Usos compatibles con el residencial:

* Zona de usos a. Residencia y comercio.
* Zona de usos b. Fomento del terciario.
* Zona de usos c. Compatibilización de la pequeña industria.
* Zona de usos MA.
* Zona de usos BR.1.
* Zona de usos BR.2.
* Zona de usos BR.3.
* Zona de usos BM.
* Zona de usos BU.
* Zona de usos CB.4.
* Zona de usos CB.5.

7.21.2. Usos compatibles con el industrial.

* Zona de usos IE.1, IE.2, IA e IN. La matriz de usos compatibles que se aplica es común para las cuatro categorías, con las siguientes distinciones en cuanto a uso característico.

a) IE. Se destinará a industria de tamaño medio, medio-grande y grande.
Se permite industria intensiva, almacenes y talleres.

b) IA. Zona de usos específica para industria escaparate.
c) IN. Se permiten:

* Pequeña industria.
* Talleres artesanales con amenaza de sustitución de otras actividades.
* Talleres de reparación que no deben estar situados en los bajos de las viviendas por resultar incompatibles con estas.
* Actividades que requieran un número de empleados y poca superficie para su desarrollo.
* Industria intensiva.

Artículo 7.22. Usos característicos en las áreas de equipamientos y zonas verdes.

7.22.1. En los planos de Regulación del Suelo se han distinguido los terrenos destinados a usos dotacionales, equipamientos, deportivos y zonas verdes. Para cada una de estas categorías se definen matrices de usos en las presente Normas.

7.22.3. Para las Areas de Multiequipamiento ME, se favorecen la instalación de dotaciones polifuncionales.

La posibilidad de asignar los usos queda abierto a las necesidades reales del momento, y unicamente se determinan los "usos preferentes" y los "usos no deseados", que figuran en las fichas correspondientes a cada dotación.

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Sección 1º. Normas Generales.

Artículo 8.1. Definición.

Constituyen Suelo Urbanizable Programado aquellos ámbitos que deben ser urbanizados en los términos y plazos que determina el P.G.O.U.

En este sentido, las previsiones del Plan se establecen sobre los dos cuatrienios consecutivos que comenzarán a transcurrir a partir del día de publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente documento.

En los planos de Regulación del Suelo aparecen delimitados los sectores a ordenar, identificando el Plan Parcial que corresponde.

Artículo 8.2. Actuaciones en Suelo Urbanizable Programado.

8.2.1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes, serán de aplicación las limitaciones definidas en el art. 42 del R.G.U. no pudiéndose autorizar edificios aislados destinados a vivienda.

8.2.2. El Suelo Urbanizable Programado se desarrollará mediante los Planes Parciales que afectan a los sectores delimitados en los planos de Regulación del Suelo del presente Plan General.

8.2.3. Los Planes Parciales se redactarán para un sólo sector de los delimitados, e integrarán los elementos de sistemas generales que se incluyan en la ficha de actuación.

8.2.4. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones específicas para cada sector que se expresan en la ficha de actuación que corresponda a cada uno.

8.2.5. Las ordenanzas de los Planes Parciales han de cumplir las condiciones generales de usos y edificación señaladas en los capítulos 5º y 6º, de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 8.3. Ejecución del planeamiento.

8.3.1. El Plan Parcial que se formule en cada sector contendrá las unidades de ejecución precisas, señalando en cada caso el sistema de actuación aplicable.

8.3.2. Los propietarios de los terrenos incluidos en el sector han de ejecutar el planeamiento en el plazo máximo de los cuatro años del cuatrienio que les corresponda según el Programa de Actuación del Plan General.

Artículo 8.4. Desarrollo de los Planes Parciales.

8.4.1. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, siempre que se justifique su conveniencia.

8.4.2. Los Proyectos de Urbanización se redactarán en desarrollo de los Planes Parciales, resolverán el enlace de los servicios urbanísticos propuestos y los generales de la ciudad y acreditarán que estas tendrán suficiente capacidad como para atender las demandas previsibles en el ámbito sobre el que se formulan.

Además han de cumplir las determinaciones fijadas en el capítulo 4º de las presentes normas.

Artículo 8.5. Condiciones de la ordenación.

8.5.1. Para la ordenación del sector los Planes Parciales se someterán a las determinaciones fijadas en la ficha del sector.

8.5.2. Se cuidará especialmente la integración de los bordes o perímetros del sector con su entorno, asegurando una unidad formal y la continuidad del viario, de manera que no se produzcan situaciones que puedan distorsionar el ambiente urbano.

8.5.3. La ubicación de las distintas dotaciones y equipamientos exigidos reglamentariamente se producirá de manera que se garantice su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

8.5.4. Se intentará conseguir una solución viaria en malla, jerarquizada en función de las intensidades de tráfico previstas.

8.5.5. Se evitará la implantación de grandes plataformas de estacionamiento, que si fueran necesarias han de estar suficientemente arboladas para favorecer su integración en el paisaje urbano.

Sección 2º: CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO:

Artículo 8.6. Fichas de los sectores.

8.6.1. Cada sector tiene sus condiciones particulares reflejadas en las fichas diseñadas al efecto.

8.6.2. La superficie señalada en cada ficha es estimativa, pudiendo alterarse en un 15% siempre que no se excluyan en la nueva delimitación suelos destinados a dotaciones, zonas verdes, espacios libres o viarios.

8.6.3. La edificabilidad bruta máxima señalada en las fichas expresa, mediante coeficiente, la superficie construible (m2 de techo) de uso lucrativo referido al uso característico por cada unidad de superficie del sector sin incluir sistemas generales.

8.6.4. En los casos en las que la ficha señale alineaciones, o reservas de suelo para dotaciones, zonas verdes o espacios libres, estas tienen carácter vinculante, sin perjuicio de que puedan ser alteradas justificadamente y mediante el instrumento adecuado.

Artículo 8.7. Relación de los sectores:

Los sectores a desarrollar mediante planeamiento parcial son los siguientes:

a) Primer cuatrienio:

1.- P.P.2. La Vistilla.
2.- P.P.3. Avenida de Madrid.
3.- P.P.5. Injertillos
4.- P.P.6. La Barrosa
5.- P.P.10. Polig. Industrial I-2.
6.- P.P.11. Los Turieles.

b) Segundo cuatrienio:

7.- P.P.4. Valle Inclán.
8.- P.P.7. Talavera La Nueva.
9.- P.P.8. Patrocinio.
10.- P.P.12. P.I. Talavera La Nueva.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Artículo 9.1. Definición:

Constituyen Suelo Urbanizable No Programado aquellos ámbitos aptos para la urbanización, no incluidos en el Programa de Actuación del presente Plan General.

En los planos de Regulación del Suelo aparecen delimitados las unidades integradas de actuación, identificándolos con el P.A.U. que les corresponde.

Artículo 9.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.

9.2.1. El Ayuntamiento autorizará la formulación del correspondiente P.A.U., que será llevado a cabo por el mismo o adjudicado por concurso público.

No obstante lo anterior podrán promoverse y ejecutarse directamente Programas de Actuación Urbanística sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública o por iniciativa privada.

9.2.2. Los P.A.U.s. se desarrollarán mediante los Planes Parciales correspondientes

Artículo 9.3. Derechos y obligaciones de los propietarios.

9.3.1. En tanto no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado estarán sujetos, además de a las limitaciones señaladas en el art. 44 del R.G.U., a las que a continuación se detallan:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo

b) Los usos y construcciones que se autoricen amparados en el art. 44.2 del R.G.U., se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el capítulo 10 de las presentes normas, especialmente en lo que se refiere a parcelación y edificación. Así mismo se aplicarán las normas sobre constitución de núcleo de población.

9.3.2. Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanística las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites establecidos en el mismo.

Artículo 9.4. Fichas de las unidades integradas de actuación.

9.4.1. Cada unidad a desarrollar por un PAU tiene sus condiciones particulares reflejadas en las fichas diseñadas al efecto.

9.4.2. Las unidades a desarrollar mediante P.A.U.s. son los siguientes:
* PAU Las Moreras.

* PAU Parque Oeste.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.1. Generalidades.

10.1.1. Definición: Constituye el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial, deben ser preservados de los procesos de urbanización y particularmente aquellos, que, en virtud de sus valores ecológicos, agropecuarios, forestales, históricos y culturales, son objeto de especial protección.

10.1.2. Ambito territorial: El Suelo No Urbanizable está constituido por los terrenos a los que el presente Plan General incluye en esta clase, según queda definido en los planos de Calificación del Suelo No Urbanizable.

10.1.3. Categorías de Suelo No Urbanizable: El Suelo No Urbanizable se divide, de acuerdo con lo establecido por el Art. 24 RPU y 12 del T.R.L.S./92, en las categorías que se contienen en el artículo 10.4.1 y se delimitan en los planos de Calificación del Suelo No Urbanizable.

10.1.4. Alcance de las categorías: si un suceso natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno en una categoría determinada, no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 10.2. Desarrollo en Planes y Proyectos.

En todo el suelo clasificado como No Urbanizable, tanto protegido como común, no habrá lugar a la formación de Planes que implique transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, ya se trate de desarrollos residenciales de baja densidad, de polígonos industriales o de otro tipo; solo se podrán formular en desarrollo del presente Plan General, planes que se refieren específicamente a la protección del paisaje, medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo y a las infraestructuras, equipamientos institucionales, salvo las zonas delimitadas en el Plan que requieran un desarrollo posterior.

Artículo 10.3. Condiciones de actuación.

10.3.1. En Suelo No Urbanizable se regularán las actuaciones en base a los siguientes usos:

a) Uso vocacional: Se corresponde con las potencialidades del soporte sobre el que se asientan y no producen degradación alguna de sus características naturales, sino que el impacto sobre el territorio es nulo o positivo.

Se consideran usos vocacionales de los suelos no urbanizables el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

b) Uso compatible:

b.1). Sin limitaciones: No es el uso idóneo para el territorio, pero el impacto que produce en él se considerará admisible.

b.2). Con limitaciones: Son usos prohibidos por producir un alto impacto sobre el territorio, si bien pueden someterse a tramitaciones específicas para obtener el dictamen sobre la posible implantación del uso que se pretende, y la imposición de las medidas correctoras pertinentes.

b.2.1. Con sometimiento a la obtención de licencias, permisos o informes favorables.

En el caso de edificación de viviendas unifamiliares, se someterá a la oportuna licencia municipal, en el resto de los casos a informe favorable municipal previo estudio ambiental, según lo señalado en el art. 6.38 de la presente Memoria Normativa.

b.2.2. Con sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental.

El Ayuntamiento podrá aprobar aquellos Estudios Ambientales que no sean de la competencia de los Organos correspondientes del Estado o de la Comunidad Autónoma.

c) Usos incompatibles: Son los que producen un grave impacto negativo por no corresponderse en absoluto con las potencialidades del territorio. Son usos prohibidos en todos los casos.

10.3.2. En todo caso, se permite la realización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, si son autorizadas mediante el procedimiento del Art. 16.3.2º del TRLS/92.

10.3.3. Normas de procedimiento:

El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social a que se hace mención en el apartado anterior, se desarrollará en la forma establecida en el Art. 44.2 R.G.U.

Artículo 10.4. Condiciones de suelo:

10.4.1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

1) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, que es aquel que el Plan determina

para otorgarle una especial protección, a los efectos de la Ley del Suelo, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente clasificación:

1.1. Suelo No Urbanizable de Protección.

1.1.1. De Protección Ambiental: Se incluyen en esta categoría las áreas del territorio que requieren una especial protección frente a la introducción de elementos artificiales, por su alta calidad y fragilidad.

1.1.2. De Protección Agraria Común: Se incluyen en esta categoría todos los demás cultivos, incluidos los de regadío de baja intensidad o limitados actualmente en su uso productivo, o los cultivos forzados.

1.1.3. De Especial Protección por su Interés Cultural.

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por su valor cultural y ganadero requieren una especial protección frente a la instrusión de elementos e instalaciones de edificación.

Esta categoría de suelo está regulada por la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y demás legislación vigente.

Cualquier ocupación de estas vías, solo podrá ser temporal y sometida en todo caso a autorización de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

1.1.4. De Especial Protección frente a la edificación: Este área se delimita por una franja de cincuenta (50) metros paralela al límite de Suelo Urbano e Urbanizable.

Puesto que esta franja se extiende por distintas áreas de Suelo No Urbanizable, los usos vocacionales serán los de cada categoría afectada, excepto los que se refieran a la construcción de alguna instalación aunque se considere agraria y necesaria para la producción que se considera uso prohibido.

Unicamente se permitirán las construcciones a que se refiere el art. 10.3.2. de las presentes normas.

1.2. Suelo No Urbanizable de Regeneración y Mejora.

1.2.1. Riberas: Se incluyen en esta delimitación las zonas de vegetación de ribera cuyos ecosistemas han de ser conservados por su alto valor paisajístico.

1.2.2. Actividades Extractivas: Se incluyen en este área las actividades extractivas y las

productivas consolidadas y concertadas.

Estas han de ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Minas de 21 de Julio de 1.973 y los reglamentos que la desarrollan.

La extracción de áridos en la zona de dominio público hidráulico (Aº.90 Ley de Aguas), está condicionada a Evaluación de Impacto Ambiental y posterior plan de reestructuración.

1.2.3. Areas Forestales y de Regeneración Paisajística: Se incluyen en esta categoría todas las áreas de monte bajo, repoblación forestal o atamizamiento y repoblación regadío arbórea.

2) Suelo No Urbanizable Común, que es aquél que no es objeto de ninguna de las protecciones especiales establecidas en el párrafo anterior.

El Suelo No Urbanizable Común se divide en las siguientes categorías:

2.1. Destinado a Sistemas Generales: Se incluyen en estas áreas los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio.

En el plano de clasificación del suelo se delimitan dichas áreas a la vez que se caracterizan con códigos que definen su uso, y que son los siguientes:

CM. Cementerio.

DP. Deportivo.

VR. Vertedero de Residuos sólidos.

DM. Defensa.

VI. Viario.

PJ. Parques.

M.G. Mercado Nacional de Ganados.

C.L.T. Centro Logístico de Transportes.

2.2. Suelo No Urbanizable Común con Régimen Propio: El que no resulta incluido en las restantes clases de suelo.

10.4.2. Para cada una de estas categorías se establecen los usos vocacionales, compatibles e incompatibles en las matrices de usos en Suelo No Urbanizable, que se definen a

continuación:

10.4.10. Viviendas Familiares.

a) Cuando los usos del suelo lo permitan, podrá concederse licencia para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar en el supuesto previsto en el art. 16.3.1ª de la Ley del Suelo que dice: 1ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

b) Cuando los usos del suelo lo permitan, podrá concederse licencia para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar en el supuesto previsto en el artículo 16-3-2ª de la Ley del Suelo, que dice: 2ª Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento: a) petición ante el Ayuntamiento con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social. b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada se elevará por éste al Organo Autonómico competente. c) Información pública durante quince días al menos. d) Resolución definitiva del Organo Autonómico. La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

c) Estas construcciones deberán respetar los límites establecidos al resto de construcciones en suelo no urbanizable.

Artículo 10.5. Normas relativas a las construcciones.

10.5.1. Las normas relativas a las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o forestales deben guardar relación con la naturaleza y destino de la finca. Para que estas construcciones puedan autorizarse, con arreglo a lo dispuesto en el art. 10.4 de las presentes normas, y con objeto de garantizar una adecuada inserción de las mismas en el medio, tendrán que sujetarse a las siguientes limitaciones:

a) Habrán de estar ajustadas a los planes y normas del órgano competente en materia de agricultura.
b) Tendrán que estar dedicadas a explotaciones productivas, aspecto éste que tendrá que estar suficientemente probado.
c) El coeficiente de edificabilidad, según el uso predominante, no podrá nunca exceder de:
    c.1. Usos agrícolas o forestales: 4%
    c.2. Usos ganaderos: 6%.

Estos porcentajes no son acumulativos, y representan un máximo de edificabilidad para cada finca. Dentro de estos, se podrá destinar un máximo de un 1% a vivienda. En ningún caso podrá ser superado el 6% si el uso predominante es ganadero o un 4% si este es agrícola.

d) Retranqueos:

Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos a caminos igual que a los límites de fincas colindantes. En los casos en que por la forma del terreno no sea posible mantener tal distancia, la construcción deberá estar situada de forma que el retranqueo sea el máximo posible dentro del mismo guardando una distancia proporcional a los linderos.

e) La altura máxima de la coronación será de cuatro (4) metros. Esta altura solo podrá ser superada, previa autorización especial del Ayuntamiento, cuando se trate de silos o naves ganaderas, siempre que no sea incompatible con los valores sujetos a protección o presente problemas de tipo paisajístico.

f) A estos efectos, el expediente de licencia de obras que se tramite por el Ayuntamiento incluirá, al menos, la siguiente documentación:

f.1. Proyecto de edificación suscrito por técnico competente y oficios de dirección visados por los colegios correspondientes, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario.

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

f.3. Informe favorable del órgano competente en Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y, en su caso, a las normas establecidas por el mismo.

g) Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

g.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza: su superficie no superará los cincuenta (50) metros cuadrados. Podrán instalarse en cualquier parcela, independientemente de su tamaño, siempre que responda a usos agrícolas.

g.2. Invernaderos para la protección de los cultivos: su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela. Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable. En estas instalaciones no se permitirán

ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle.

g.3. Establos, residencias y criaderos de animales. Su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a doscientos cincuenta (250) metros. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y ventilación de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

10.5.2. Normas relativas a las restantes construcciones que puedan ser admisibles en Suelo No Urbanizable:

a) Excepcionalmente se podrán autorizar una mayor altura cuando se trate de edificios de utilidad pública e interés social y se justifique la necesidad de alcanzar esta por razones de tipo funcional.

b) En todo caso, se evitarán al máximo los impactos negativos sobre el medio ambiente existente y se dispondrán las garantías necesarias para su restauración y mejora, cuando se trate de actuaciones provisionales.

Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ubicarse en Suelo No Urbanizable lo harán en los emplazamientos que su función exija, siempre y cuando se obtenga la preceptiva autorización según lo señalado en el art. 44.2. del R.G.U.

Artículo 10.6. Condiciones de diseño y calidad:

10.6.1. Las actuaciones en Suelo No Urbanizable habrán de respetar las Normas establecidas en el Capítulo 6º de las presentes Normas.

10.6.2. Las actuaciones sobre el Suelo No Urbanizable deberán respetar también y especialmente el ambiente y el paisaje rural propio del municipio y de su entorno.

10.6.3. Deberán respetarse los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al quince por ciento (15%).

10.6.4. El arbolado será objeto de la máxima protección.

10.6.5. Para el cierre de los terrenos habrán de utilizarse sistemas adaptados a los existentes, a base de malla metálica y postes sustentadores de tubo con una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros y sin zócalo de fábrica.

10.6.6. Los materiales de construcción y sus acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales en el Municipio. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su

campo de influencia visual.

Artículo 10.7. Normas especiales para las graveras

10.7.1. Las graveras han de someterse al Real Decreto 2994/82, de 15 de octubre, sobre la restauración del espacio natural afectado por actividades mineras, o normativa vigente en cada momento.

10.7.2. En base al apartado anterior, es obligatorio que, simultáneamente a la solicitud para la concesión de la explotación minera, se presente junto con el Plan de Explotación, un Plan de Restauración del Espacio Natural.

10.7.3. El Plan de Restauración del Espacio Natural ha de constar de dos partes:

a) Memoria descriptiva del lugar previsto para las labores mineras y su entorno, con información acerca del medio socioeconómico.

b) Proyecto de Restauración del Espacio Natural, incluyendo las medidas previstas para la protección del paisaje, acondicionamiento de la superficie del terreno, prevención de la erosión y otros.

10.7.4. El Plan, una vez aprobado por la administración, se convierte en obligatorio para el titular del derecho minero, quien puede ejecutarlo por si o confiar la realización a la administración mediante la entrega de una cantidad periódica con la cual aquella dota de un fondo destinado al efecto.

10.7.5. Procederá la restauración siempre que se trate de aprovechamientos a la explotación a cielo abierto, y en los casos previstos por el Real Decreto.

10.7.6. Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental todas las instalaciones o actividades enumeradas en el Real Decreto 1131/88, de 30 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

10.7.7. En toda caso deberán incluirse las fases de explotación, así como los plazos en los que la restauración de cada fase debe ser ejecutada.

Artículo 10.8. Normas especiales para las Vías Pecuarias.

10.8.1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinadas principalmente al tránsito de ganado. Su uso se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable: Ley 3/1995 sobre Vías Pecuarias.

10.8.2. Las Vías Pecuarias habrán de compaginar su carácter ganadero con el de recreo, ocio o senderismo.

Artículo 10.9. Parcelaciones y reparcelaciones. Núcleo de población.

a) Conforme a lo establecido por los Arts. 257 y 258 del TRLS/92, no se podrán efectuar en el Suelo No Urbanizable divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma que se define en la letra c) siguiente.

b) A los efectos previstos por el Art. 258 del TRLS/92, al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela al amparo de las Normas anteriores en la que se construye la edificación correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, se comunicará al Registro de la Propiedad, para su constancia en la inscripción de la finca.

c) A los efectos previstos por los artículos 257 y 258 del TRLS/92, antes citados se entenderá que las divisiones a las que se refiere el párrafo anterior puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

c.1. Supongan la creación de viales propios de zonas urbanas o suburbanas, o en general suponga la necesidad de creación de nuevas vías de acceso a las parcelas.

c.2. Den lugar a parcelas de tamaño inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados en zonas de regadío y veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en secano.

c.3. La parcelación lleva consigo la necesidad de instalación de servicio de electricidad y abastecimiento de agua potable para el servicio de cada parcela resultante con características aptas para el servicio urbanístico.

c.4. En una banda de cien (100) metros. medidos desde el perímetro de la finca que se pretende dividir, no existan parcelaciones que a su vez hayan dado lugar a la formación de núcleo de población, o provoquen el peligro de dicha formación.

Artículo 10.10. Concepto de núcleo de población.

10.10.1. A los efectos previstos en el Art. 36.b. RPU y a efectos de la edificación se considera que existe núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la parcela sea inferior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

b) Que exista vivienda a una distancia inferior a cien (100) metros de la vivienda que se pretende edificar.

En todo caso se considerará núcleo de población cualquier asentamiento que genere demandas de servicios comunes característicos de las áreas con destino urbano, tales como red de suministro de agua, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios,...

10.10.2. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población: A los mismos efectos que el apartado anterior, se considera que se dan estas condiciones cuando se trate de algunos de estos puntos:

a) Parcelación o división de terrenos en contra de lo establecido en 10.9. de las presentes Normas.

b) Trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas, o en general suponga la necesidad de creación de nuevas vías de acceso a las parcelas.

c) Redes de servicio ajenas al uso agrícola.

d) Edificios de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos o similares.

ANEXO Nº 1

TERMINOLOGIA

APENDICE 1. TERMINOLOGIA.

Lo señalado en los artículos que componen el presente apéndice únicamente tienen efectos informativos al efecto de concretar los conceptos básicos de las presentes normas que componen el P.G.O.U., siendo solamente aplicables en las áreas que el propio documento remite a ordenación ó desarrollo.

Artículo 1. Alineaciones.

1.1. Son las líneas que definen el límite de la edificación o de la parcela edificable.

1.2. Son alineaciones exteriores las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

1.3. Son alineaciones interiores las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzanas. Serán también las que definen los patios de manzana en aquellas zonas donde sean de aplicación.

Artículo 2. Altura de la edificación.

2.1. Es la distancia vertical medida entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos (2) metros.

2.2. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante de la acera.

2.3. No podrán superarse ni el número de plantas, ni las alturas máximas que vengan señaladas en esta zona en concreto.

Artículo 3. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

Artículo 5. Ambitos de actuación.

5.1. Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas.

5.2. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

a) Parcela, que es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad.

b) Manzana, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

c) Unidad de ejecución, que es el ámbito de ejecución del planeamiento en suelo urbano, delimitado para permitir la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o actuaciones aisladas.

d) Zona, que es una superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y usos del suelo.

e) Sector, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel Parcial, con dimensiones adecuadas a efectos de dotaciones de equipamiento comunitario propias de los sistemas locales.

f) Unidades Urbanísticas Integradas: Ambito de ordenación a nivel de Programas de Actuación Urbanísticas, en las que habrá de resolver la correspondencia con los Sistemas Generales previstos en el Plan General y su dimensionado, además del señalamiento de las intensidades de uso, expresando el aprovechamiento tipo en todo su ámbito.

Artículo 6. Densidad Residencial.

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de sector o ámbito neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero no la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector).

Artículo 7. Densidad Laboral.

Número de puestos de trabajo, secundarios o terciarios, por hectárea de sector descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero no la correspondiente a los sistemas propios del respectivo sector.

Artículo 8. Edificabilidad.

8.1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

8.2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el cincuenta por ciento (50%) de las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de calle, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores y centros de transformación y trasteros.

8.3. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

8.4. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

8.5. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.

8.6. La edificabilidad de un ámbito de actuación se medirá sobre el total superficie del mismo.

8.7. Edificabilidad Bruta: Es la medida de edificación lucrativa permitida en un sector o unidad de ejecución, sin contar las dotaciones públicas.

Artículo 9. Edificación abierta.

Es la edificación en bloques aislados unos de otros, con o sin patios cerrados en su interior.

Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados que podrán ser tanto de propiedad privada como pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público en función de lo que establezca el planeamiento en cada caso concreto.

Artículo 10. Edificación agrupada o pareada.

10.1. Se denomina agrupada en hilera a la situada en parcela independiente, en continuidad con otras edificaciones formando conjuntos de tres o más de estas.

10.2. Se denomina pareada a la agrupada formada únicamente por 2 edificios.

Artículo 11. Edificación exenta.

Es una edificación aislada de las demás.

Artículo 12. Edificación de uso distinto al de vivienda.

1. Edificio exclusivo.- Es aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso, sin perjuicio de lo señalado en el punto siguiente.

2. Edificio con varios usos.- Es aquél donde los usos se encuentran compartidos, sin existir ninguno de ellos con carácter de exclusividad. No obstante si el uso mayoritario alcanzase el 80% o más de la superficie edificada sobre rasante se considerará exclusivo en relación con dicho uso.

Artículo 13. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística.

Artículo 14. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad privada, sin perjuicio de poder imponer sobre dicha parte un uso público.

Artículo 15. Espacio libre de manzana.

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedentes del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada o pública, y de uso asimismo privado o público, según se establezca en cada caso por el planeamiento.

Artículo 16. Fondo edificable.

Es la distancia máxima desde la alineación exterior de la parcela dentro de la cual se puede edificar con arreglo a los planos del Plan General.

Artículo 17. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyecto vertical.

Artículo 18. Manzana.

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

Artículo 19. Manzana edificable.

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 20. Patio inglés.

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artículo 21. Patio de manzana.

Es el espacio cerrado delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

Artículo 22. Patio interior de parcela.

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

Artículo 23. Parcela.

Superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

Artículo 24. Portal.

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

Artículo 25. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

Artículo 26. Rasantes.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos por el planteamiento proyectos de urbanización, o estudios de detalle.

Artículo 27. Sistemas generales.

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

tales se reflejan en la documentación del Plan General.

Artículo 28. Sistema locales.

Conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamientos previstos por el planeamiento para satisfacer las necesidades específicas de los sectores o ámbitos respectivos.

Artículo 29. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

Artículo 30. Superficie máxima de ocupación.

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

Artículo 31. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos.

Artículo 32. Semisótanos.

A efectos del cómputo del número de plantas, se entiende como planta semisótano aquella en la que se cumpla que la cara inferior del forjado superior esté situado a una altura igual o menor de un (1) metro en cualquiera de las rasantes del testero o aceras en contacto con la edificación.

Artículo 33. Sótano.

Se entenderá por planta sótano aquella construida bajo rasante que incumpla alguna de las condiciones señaladas en el artículo anterior.

Artículo 33. Usos globales.

Son los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.

Artículo 34. Usos pormenorizados.

Son los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos, propios del nivel de ordenanzas.

Artículo 35. Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado con otro.

A estos efectos se considera parcela independiente aún cuando se sitúe sobre sótano o semisótano común.

Artículo 36. Vivienda multifamiliar.

Edificio construido por viviendas con accesos comunes y sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 37. Volumen total edificado:

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

Artículo 38. Patio talaverano.

Construcción fuera de la línea de fondo edificable máximo, constituido por unas dimensiones libres mínimas de 7 x 7, sobre cuya línea se podrán levantar las construcciones con un fondo máximo de 8 metros y una altura máxima de Baja y que se encuentre necesariamente ubicada dentro del ámbito del Plan Especial de la Villa de Talavera (P.E.V.T.).

El patio deberá estar decorado en sus paramentos con cerámica representativa.

ANEXO Nº 2

ORDENANZA SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN LAS VIAS, ESPACIOS, PARQUES Y EDIFICIOS PUBLICOS.

ORDENANZA SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN LAS VIAS, ESPACIOS, PARQUES Y EDIFICIOS PUBLICOS.

INDICE

PREÁMBULO

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN, OBJETO Y ALCANCE.

Art. 1º. Definición.
Art. 2º. Objeto y alcance.
Art. 3º. Edificios, áreas públicas y privadas destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

CAPÍTULO II. ACCESIBILIDAD EN PLANO HORIZONTAL.

Art. 4º. Accesibilidad en plano horizontal.
Art. 5º. Diseño y trazado de las vías.
Art. 6º. Paso de peatones.
Art. 7º. Pavimentos.
Art. 8º. Pasos de libre circulación.
Art. 9º. Accesibilidad a parques y jardines. Características.
Art. 10. Mojones.
Art. 11. Accesibilidad en edificios. Huecos de paso.
Art. 12. Aparcamientos.
Art. 13. Señalización aparcamientos.

CAPÍTULO III. ACCESIBILIDAD EN CAMBIOS DE NIVEL.

Art. 14. Accesibilidad en cambio de nivel.
Art. 15. Escaleras.
Art. 16. Rampas.
Art. 17. Ascensores.

CAPÍTULO IV. ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.

Art. 18. Accesibilidad funcional.
Art. 19. Viviendas de promoción o subvención pública.
Art. 20. Edificios públicos.
Art. 21. Aseos públicos.
Art. 22. Vestuarios.
Art. 23. Mobiliario urbano

CAPÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES.

Art. 24. Adaptación de los edificios públicos urbanizaciones y espacios abiertos preexistentes.

Gráficos de interés.
Anexo I.
Anexo II.

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN, OBJETO Y ALCANCE

Art. 1º. Definición.

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona minusválida puede desplazarse libremente en él y disfrutar de su uso y función de forma autónoma. La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Art. 2º. Objeto y alcance.

1. Esta instrucción técnica municipal será de obligado cumpimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas o privadas que puedan ser utilizadas por personas minusválidas, en el término municipal de Talavera de la Reina.

2. Como norma básica municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma, está obligado a conocerla y tenerse en cuenta, bajo su personal responsabilidad.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación, donde existan imposibilidad estructural o funcional grave para la aplicación de la Ordenanza, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente, señalando en la memoria del proyecto las razones que justifiquen la solución adoptada, y requiriendo todo ello la aprobación empresa del Excmo. Ayuntamiento.

3. Los Colegios Profesionales, al extender el visado o informe, debe comprobar si el proyecto cumple o no Instrucción Técnica Municipal; y lo mismo harán los Servicios Técnicos municipales en el informe previo para la concesión de las licencias.

4. Las presentes Instrucciones Técnicas Municipales forman parte del presente Plan General.

Art. 3º. Edificios, áreas públicas y privadas destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

01. Residencias colegiales con capacidad de mayor de 25 plazas (*)
02. Orfanatos.
03. Hoteles con capacidad superior a 25 plazas (*).
04. Moteles con capacidad superior a 25 plazas (*).
05. Residencias de ancianos en su totalidad.
06. Estaciones Ferroviarias (**).
07. Estaciones de Autobús (**).
08. Aeropuertos (**).
09. Comercial (**).
10. Servicios Bancarios (**).
11. Centros Sanitarios en su totalidad.
12. Centros Asistenciales en su totalidad.
13. Servicios de la Administración Pública en su totalidad.
14. Servicios de Educación en su totalidad.[1]
15. Servicios religiosos con más de 500 metros cuadrados construidos o con aforo superior a 50 personas (**).
16. Servicios culturales (**).
17. Teatros con aforo superior a 50 plazas.
18. Cinematógrafos (**).
19. Estadios deportivos (**).
20. Campamentos de turismo (**).
21. Vivienda:

- Bloques de pisos con ascensor, accesibilidad hasta el mismo a nivel de acera (ascensor con medidas mínimas de 1 metro de ancho y 1,20 metros de profundidad de espacios útil).

- Adaptabilidad en viviendas adosadas o unifamiliares:

a) Concepto: se considera adaptable a una vivienda cuando tiene la potencialidad de convertirse accesible funcionalmente para minusválidos mediante la realización de pequeñas obras.

b) Requisitos que deben cumplir las viviendas:

1. Accesibilidad total hasta el interior de la vivienda según se define en el capítulo IV.

Accesibilidad desde la vivienda hasta la plaza de aparcamiento que le corresponde (salvo que el edificio esté exento de la obligación de tenerla).

[1] (*) La accesibilidad regirá para los espacios de uso común público y para el 3% de sus habitaciones.
(**) La accesibilidad se regirá para los espacios de uso público.

2. En viviendas de varias plantas se preverá un espacio para montacargas de 1,50 metros de fondo por 1,20 metros de anchura libre, uniendo todas ellas.

Para habilitar este espacio será suficiente la realización de pequeñas modificaciones de tabiquería y la demolición de las áreas de forjado correspondientes.

El proyecto mostrará la viabilidad de ello y, en todo caso, garantizarán la estabilidad de la estructura tras las correspondientes demoliciones sin otras obras. Los forjados quedarán para ello debidamente embrochalados.

3. Los pasillos tendrán al menos 1,10 metros de anchura libre en su punto más estrecho.

4. Un aseo tendrá las características descritas en el capítulo IV. Es admisible también cualquier otra solución que garantice que se alcancen esas características mediante pequeñas modificaciones de tabiquería y sin afectar a las instalaciones de fontanería y saneamiento.

c) Ámbito de aplicación: En todo promoción de viviendas libre de más de 10 viviendas multi o unifamiliares, será adaptable según lo escrito, una vivienda de cada 30 o fracción.

A estos efectos se atenderá a las dimensiones reales de la promoción, aunque se fracciones esta en varias fases o aún en distintas licencias.

d) Registro: Los servicios urbanísticos del Ayuntamiento llevarán un registro de viviendas adaptables en el que figurará únicamente la colocación de cada una de ellas y el expediente de referencia.

CAPITULO II. ACCESIBILIDAD EN PLANO HORIZONTAL.

Art. 4º. Accesibilidad en el plano horizontal.

La accesibilidad en el plano horizontal entraña la inexistencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos según las características señaladas en la presente Ordenanza: vías, pasos de peatones, sendas peatonales en parques y jardines, pavimentos, espacios de libre circulación, huecos de paso y aparcamientos.

Art. 5º. Diseño y trazado de las vías.

1. Se entenderán por vías, a los efectos de la presente Ordenanza, las aceras, los itinerarios peatonales y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinada al tráfico de peatones o al tráfico mixto de vehículos y peatones, así como los espacios libres de edificación existentes en el entorno de los edificios.

2. Las vías en áreas de nueva urbanización o de remodelación de las existentes no superarán el 8% en su pendiente longitudinal. Sin embargo, se recomienda el 6% de pendiente como límite superior de las pendientes idóneas para el tráfico de sillas de ruedas.

3. La pendiente transversal de las vías estará comprendida entre el 1% y el 2% en todo tipo de obra de urbanización.

4. La anchura mínima para la circulación de minusválidos físicos no será inferior a 1,50 metros.

5. En vías colectoras de tráfico rodado continuo deberá mantenerse un espacio de libre circulación peatonal de 1,80 m.

Cuando en el espacio libre de circulación señalado sea imprescindible instalar barreras funcionales, como: buzones, señales, farolas, etcétera, deberán colocarse éstas lateralmente de forma que no dificulten la necesidad al menos en un ancho de 1,20 metros con trayectoria rectilínea.

Los alcorques y canalillos que interfieren el espacio de libre circulación peatonal vendrán enrasados con el pavimento circundante.

Art. 6º. Paso de peatones.

1. En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea igual o inferior a 2,5 metros se salvará el desnivel entre esta y la calzada, formando un vado que comprenda la totalidad del ancho de la acera, con dos rampas de acceso a dicho vado que no superen la pendiente del 8%, conforme se indica en la figura 1 del anexo gráfico.

2. En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea superior a 2,50 metros se salvará el desnivel entre éstas y la calzada dando a la acera forma de vado con rampas de pendientes no superior al 8% y ancho igual al del paso peatonal, sin que pueda ser inferior a 1,50 metros, de acuerdo con la disposición indicada en la figura 2 del anexo gráfico.

3. Si la pendiente de la calle para desagüe fuera inferior al 3% deberá resolverse adecuadamente el desagüe en estos vados.

4. El resalto vertical entre la calzada rodada y el comienzo de la rampa de vado no será de aplicación a cualquier parcheo o impedimento o isleta.

5. Si en el recorrido el paso de peatones es preciso atravesar una isleta con parada intermedia a las calzadas rodadas, ésta tendrá una anchura mínima de 1,50 metros y se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas, en un ancho mínimo al del paso de peatones y nunca inferior a 1,50 metros.

Art. 7º. Pavimentos.

1. Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes.

2. Para identificación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos cruces de calles, escaleras, paradas de autobús o cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimentos de un metro de ancho en todo su entorno, formada por losetas especiales cuya textura indique el tacto su presencia. Ver figuras 3, 4, 5 y 6 del Anexo Gráfico.

3. En los tramos de aceras correspondientes a los pasos de peatones se colocarán, igualmente, pavimentos especiales de advertencia, cuyas características de diseño quedan a criterio del técnico redactor del proyecto, si bien, como mínimo, se colocará un franja transversal de un metro de anchura en los extremos del paso.

4. Los pavimentos especiales las tapas de registros, las rejillas de sumideros, los alcorques, serán del mismo tipo en todo el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, previa normalización, que se realizará al efecto por los Servicios Municipales correspondientes del Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

5. En los encuentros de calles y cambios de alineaciones se colocarán dos franjas de pavimentos especial, de manera que partiendo del vértice del edificio, discurran perpendicularmente a la alineación de los bordillos y hasta éstos (ver figura 3).

Art. 8º. Pasos de libre circulación.

Todos los elementos volados, ya sean señales de circulación, elementos vegetales, accesorios de establecimientos como toldos, rótulos publicitarios, etc. y que se sitúen sobre el paso de libre circulación deberán estar por encima de una altura mínima de 2,10 metros.

Para salvar los obstáculos que de forma eventual se sitúen en los espacios de libre circulación como zanjas, terrazas veraniegas, quioscos, etc. se deberá situar en su perímetro villas opacas, estables y continuas, sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas y a un metro de distancia un elemento libero, por ejemplo una cuerda, que sirva de advertencia y guía a las personas invidentes. Estas terrazas veraniegas, quioscos y similares deberán dejar libre de ocupación al menos 1,80 metros de paso y con una trayectoria rectilínea.

Art. 9º. Accesibilidad a parques y jardines. Características.

1. En los parques y jardines, así como en las zonas deportivas, de recreo y expansión, se dispondrá de caminos o sendas de 1,80 metros de anchura mínima, pavimentados con material indeformable y antideslizante. En caso de ser construidos con tierra, tendrán una capacidad con valor superior al 95% del PROCTOR-MODIFICADO, y en los cambios de dirección se crearán

plataformas o rellanos de hormigón, asfalto u otro material indeformable y antideslizante de 1,50 metros de longitud mínima, con una anchura igual a la del camino o senda, con objeto de posibilitar las maniobras de los usuarios de sillas de ruedas.

2. Los caminos y sendas previstos para circulación de los minusválidos físicos cumplirán con las características generales de las vías anteriormente citadas, y además su distribución en esas áreas de recreo y expansión posibilitarán al acceso a los elementos singulares de concurrencia de público, así como un recorrido general de la zona.

Art. 10º. Mojones.

Los hitos mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos deberán dejar una luz libre mínima de 0,85 metros, para permitir de este modo el paso de una silla de ruedas.

Art. 11º. Accesibilidad en edificios huecos de paso.

Aquellos edificios que se contemplan en el artículo 3 de la Ordenanza dispondrán de accesibilidad horizontal señalizada. Para ello, las dimensiones de todos los huecos de paso serán de 0,85 metros y sus pasillos tendrán una anchura de 1,80 metros como mínimo.

Art. 12. Aparcamientos.

1. En los aparcamientos o estacionamientos se preverá y reservará permanentemente para vehículos que transporten minusválidos de los miembros inferiores, una plaza especial por cada cien o fracción, que estarán situadas en los lugares más accesibles y vendrá debidamente indicada.

2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros, pudiendo ser de 2,50 metros cuando por el lado del conductor existe un espacio libre mínimo de 1,25 metros de anchura.

3. En los accesos a las plazas de aparcamientos viarios la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal, tal como se ha indicado en los artículos precedentes.

Artículo 13. Señalización de aparcamientos.

Para impedir que los conductores que no sufran minusvalía usen indiscriminadamente las plazas especiales de aparcamientos, el símbolo de minusvalía deberá estar puntuado en el suelo de la plaza, con la leyenda Conductores Minusválidos, según se señala en el Anexo Gráfico.

CAPITULO III. ACCESIBILIDAD EN CAMBIO DE NIVEL.

Art. 14º. Accesibilidad en cambio de nivel.

La accesibilidad en cambios de nivel entraña la no existencia de barreras en este medio.

Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores, aquí definidos, los siguientes elementos constructivos según las características de la presente Normativa: escaleras, rampas y ascensores.

Art. 15º. Escaleras.

1. Las escaleras serán de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico si en cualquier punto de la planta de sus huellas ésta no alcanzan un fondo superior a 30 centímetros, queda prohibido la utilización de escalones campanados en edificios públicos y viviendas colectivas.

2. Las gradas serán de perfil continuo, sin resalte ni aristas vivas. La huella se construirá en material antideslizante en su totalidad, o al menos en su borde. La huella y la tabica serán de distinto color o solución alternativa que destaque la visualización del peldaño.

3. En ancho mínimo de las escaleras será de 1,20 metros con peldaños de huella no inferior a 32 centímetros de fondo, y con una altura de tabica no superior a 15 centímetros.

4. Quedan prohibidos los desniveles que se constituyen con menos de tres peldaños.

5. Son asimismo de obligado cumplimiento las características funcionales de diseño que figuran en el figura número 7 del Anexo Gráfico. El resto de los elementos de la escalera serán de libre diseño.

Art. 16º. Rampas.

1. Las rampas, con recorridos cuya protección horizontal sea superior a 3 metros, tendrán una pendiente máxima de 8%, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3 metros de longitud en proyección horizontal una pendiente no superior al 11%. La pendiente idónea es del 6%.

2. Las rampas, de una única dirección deberán tener en su base una anchura mínima de 1,00 metros. Para el caso de doble dirección se entenderá la anchura mínima de 1,80.

3. Cada 10 metros, como máximo, del desarrollo longitudinal de las rampas, medido en proyección horizontal, deberá preverse un descansillo no inferior a 1,50 x 1,50 metros, procurándose en su diseño que los descansillos se coloquen solamente cuando las rampas cambien de sentido, para evitar la confusión a los invidentes. En este caso de descansillo para cambio de dirección o sentido se ajustarán a idénticas dimensiones mínimas.

4. Tampoco en la cabecera como en el pie de las rampas sea de prever un área de embarque y desembarque horizontal con una longitud no inferior a 1,50 metros. Si la rampa empieza o termina junto a una esquina sin visibilidad, deberá dejar al menos 1 metro desde dicha esquina al arranque de la rampa.

5. Las rampas estarán construidas con material antideslizante y preferentemente rugoso.

Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez o con carborundo.

6. Son asimismo de obligado cumplimiento las características funcionales que figuran en el figura nº 8 del Anexo Gráfico.

Art. 17º. Ascensores.

1. Las dimensiones libre mínimas de la cabina serán en planta de 1,20 metros de fondo x 1,00 metros de anchura, se ajustarán además a las características funcionales que se señalan en el figura nº 9 del Anexo Gráfico.

2. Las puertas de cancela y cabina deberán ser telescópicas, con el tiempo calculado para que el minusválido tenga tiempo de entrar o salir sin precipitaciones. El hueco mínimo de paso será 0,85 metros.

3. La nivelación entre el rellano y el pavimento de la cabina será tal que no origine desajustes superiores a un centímetro, y que la separación horizontal máxima entre ambos no sea superior a 2 centímetros.

4. Frente a las puertas de los ascensores deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 x 1,50 metros.

CAPÍTULO IV. ACCESIBILIDAD FUNCIONAL.

Art. 18º. Accesibilidad funcional.

La accesibilidad funcional en inmuebles y áreas libres entraña la existencia de elementos auxiliares que permitan el disfrute de su función. En consecuencia, se integrarán en ellos los que de manera específica la hagan efectiva. Las características de los mismos que se recogen en los artículos siguientes, se complementan con los gráficos adjuntos, cuyas características en lo que atañe al desenvolvimiento del minusválido son asimismo de obligado cumplimiento.

Art. 19º. Viviendas de promoción o subvención pública.

Al igual que las de Protección Oficial, se destinará al menos un 3% de las mismas a su uso por minusválidos. Los huecos de paso se ajustarán al figura número 11 del Anexo Gráfico.

Art. 20º. Edificios públicos.

Los edificios públicos señalados en el artículo 2, se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles y utilizados por minusválidos.

Los espectáculos dispondrán de una plaza cada cien localidades que se ajustará a las condiciones mínimas que se señalan en el gráfico.

Los hoteles dispondrán de una habitación destinada al uso de minusválidos por cada cien habitaciones.

Art. 21º. Aseos públicos.

Los aseos públicos se realizarán de tal manera que sean accesibles a las personas minusválidas, viniendo éstos convenientemente señalizados. A tal efecto en su interior, y en la parte correspondiente a la zona de distribución, será posible el giro de una silla de ruedas, lo que requiere un espacio libre de 1,50 metros de diámetro. Como mínimo, dispondrá de una cabina con inodoro y lavabo, pudiendo también venir el lavabo instalado separadamente. Sus características, dimensiones y elementos auxiliares aparecen reflejados en el figura nº 10 del Anexo Gráfico. El acceso a aseos de locales y edificios no recogidos en el artículo 3, que interese a la propiedad su condición de accesibles, se ajustarán a los huecos de paso del figura nº 11 del Anexo Gráfico.

Art. 22º. Vestuarios.

Los inmuebles y espacios abiertos contemplados en esta Ordenanza que pudiendo ser utilizados por minusválidos requieran para su uso la asistencia de vestuarios, como es el caso de las instalaciones deportivas y similares, estarán dotados de cabinas accesibles a minusválidos, y como mínimo de un aseo compuesto de inodoro y ducha para ellos figura nº 12 del Anexo Gráfico.

Art. 23º Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, fuentes, etc. responderá a las características de diseño que las hagan accesibles al minusválido.

CAPÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES.

Art. 24º. Adaptación de los edificios públicos, urbanizaciones y espacios abiertos preexistentes.

1. La adaptación de los inmuebles y espacios abiertos señalados en la Ordenanza y existentes con anterioridad a la entrada en vigor de éstas se llevará a efecto en el plazo de cinco años.

En el caso de existir imposibilidad estructural o funcional grave para su adaptación, y a juicio del Excmo. Ayuntamiento, se adoptarán soluciones especiales previa consulta con las organizaciones de minusválidos de Talavera de la Reina.

2. Si antes de terminar este plazo existiera petición de licencia para la reforma de estos edificios, se condicionará dicha licencia a su adaptación simultánea.

3. Quedan únicamente excluidas de las obligaciones anteriores las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de los monumentos de interés histórico o artístico.

ANEXO I.

Aclaraciones para aplicación de la Ordenanza a edificios de viviendas multifamiliares (aprobadas por Comisión Municipal de Gobierno en sesión del 20 de mayo de 1994):

1. La accesibilidad vertical quedará garantizada por ascensor, escalera o rampa, indistintamente, con las características señaladas en la Ordenanza.

2. Tienen obligación de disponer de ascensor los edificios de más de cuatro plantas sobre rasante.

3. Edificios con ascensor obligatorio:

3.1. El ascensor estará adaptado según el art. 17, pero no es necesario que lo esté también la escalera.

3.2. El acceso al ascensor se realizará a nivel de calle o bien con una rampa según el art. 16.

4. Edificios sin ascensor obligatorio:

4.1. Tendrán escalera según el art. 15 si da servicio en más de 10 viviendas.

4.2. Si dispone de ascensor según el punto 3.1., no será necesario el cumplimiento del punto 4.1.

4.3. La escalera o, en su caso, el ascensor, descenderán hasta el aparcamiento de minusválidos.

5. Viviendas:

5.1. Será adaptable según el artículo 3 o adaptada según el art. 19 una vivienda en promociones entre 11 y 31.

5.2. Será adaptada según el art. 19 una vivienda por cada 30 o fracción en promociones de más de 31 viviendas.

ANEXO 2. GRAFICOS.

ANEXO Nº 3

RECOMENDACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE CANALIZACIONES DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL

RECOMENDACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE CANALIZACIONES DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL

1. Las canalizaciones de distribución serán todas de polietileno con diámetros comprendidos entre sesenta y tres (63) y doscientos (200) milímetros.

2. La presión de servicio será como máximo de cuatro (4) bares, admitiéndose una pérdida de carga en la red no mayor de dos (2) bares por kilómetro. La velocidad máxima alcanzada por el gas en las tuberías será de veinte (20) metros por segundo.

3. En zonas urbanas bajo aceras, las dimensiones mínimas de la zanja serán de cuatrocientos (400) milímetros de ancho y seiscientos (600) milímetros de profundidad sobre la clave de la tubería. En zona urbana bajo calzada, la profundidad se amplía a 800 mm. sobre la clave de la conducción.

En zonas rurales o ajardinadas el ancho de la zanja será igual al diámetro nominal de la tubería más doscientos (200) milímetros, la profundidad mínima será de ochocientos (800) milímetros.

El grado de compactación de los rellenos será del noventa por ciento (90%) del próctor modificado en zonas urbanas y del ochenta (80%) en zonas ajardinadas.

4. Las conducciones se asentarán sobre una cama de arena lavada de río de cien (100) milímetro de espesor. La tubería deberá envolverse por material seleccionado de arena de río o tierras clasificadas hasta quinientas (500) milímetros por encima de la clave de la tubería, donde deberá colocarse una banda de señalización. El resto del relleno se podrá ejecutar con zahorra artificial de huso Z-2, hasta donde comience el recubrimiento de hormigón o bien las tierras propias de la excavación en el caso de zona rural o ajardinada.

5. Los recubrimientos de la tubería para protección de cargas de tráfico motorizado o peatonal, se ejecutarán con hormigón en masa de resistencia característica mínima igual a ciento setenta y cinco (175) Kilómetros por centímetro cuadrado.

El espesor de este recubrimiento será de sesenta (60) milímetros bajo aceras y de doscientos (200) milímetros bajo calzadas.

6. La separación mínima con conducciones de otros servicios será de veinte (20) centímetros tanto en situación paralela como en cruces con otras tuberías.

Si la conducción de gas se cruza inferiormente con una alcantarilla, la separación mínima será de cuarenta (40) centímetros.

7. En el caso de necesidad de protección entre las tuberías de gas y otros servicios enterrados, se podrán utilizar bandas de fibrocemento de diez (10) milímetros de espesor, tochos macizos (mahón) de cuarenta (40) milímetros de espesor, canalones o medias cañas de fibrocemento de siete (7) milímetros de espesor o bien ladrillo macizo de 30 x 15 x 5 cm.

En todos los casos las protecciones pueden recubrirse superior o inferiormente con placas de mitrilo butadieno de tres (3) milímetros de espesor, según las exigencias indicadas por las autoridades municipales.

También se podrá ejecutar la protección colocando una tela asfáltica y una capa de mortero sobre la conducción del otro servicio de acuerdo a lo que indiquen las autoridades responsables.