REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA

VOLUMEN II

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO
REFUNDIDO

APROBACIÓN DEFINITIVA
2001

OFICINA MUNICIPAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA
INSTITUTO DE URBANÍSTICA-UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- OBJETO Y ÁMBITO 1
CAPÍTULO 2.- VIGENCIA 1
CAPÍTULO 3.- REVISIÓN DEL PLAN 1
CAPÍTULO 4.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL 2
CAPÍTULO 5.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL 2

TÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
Artículo 6.- 4

CAPÍTULO 1º .- NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª.- DEFINICIONES GENERALES SOBRE PARCELAS
Artículo 7.- Parcela 4
Artículo 8.- Solar 4
Artículo 9.- Parcela Mínima 4

SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 10.- Linderos 5
Artículo 11.- Alineación 5
Artículo 12.- Rasante 6
Artículo 13.- Superficie ocupable y ocupación máxima de parcela 7
Artículo 14.- Superficie ocupada 7
Artículo 15.- Retranqueo 7
Artículo 16.- Espacio libre 8

SOBRE LA EDIFICACIÓN
Artículo 17.- Plano de fachada 8
Artículo 18.- Fondo edificable 8

SOBRE LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO
Artículo 19.- Aprovechamiento urbanístico 8
Artículo 20.- Aprovechamiento Susceptible de Apropiación 9
Artículo 21.- Edificabilidad 9
Artículo 22.- Aprovechamiento Patrimonializado 9
Artículo 23.- Aprovechamiento Real 9
Artículo 24.- Superficie construida y superficie útil 9
Artículo 25.- Superficie computable 10

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 26.- 13

SOBRE LA ALTURA
Artículo 27.- Número máximo de plantas 13
Artículo 28.- Determinación de las alturas máximas de la edificación 13
Artículo 29.- Medición de alturas 17
Artículo 30.- Altura de planta 21
Artículo 31.- Altura libre de planta 21

SOBRE LOS TIPOS DE PLANTAS Y ALTURAS DE LOS MISMOS

Artículo 32 .-Planta Sótano 21
Artículo 33.- Semisótanos 21
Artículo 34.- Planta Baja 21
Artículo 35.- Entreplanta o altillo 23
Artículo 36.- Planta de piso 23
Artículo 37.- Planta de ático 24
Artículo 38.- Planta bajo cubierta 25

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES ADMISIBLES POR ENCIMA DEL NUMERO DE PLANTAS MÁXIMO

Artículo 39.- Construcciones admisibles por encima de la altura. 25

SOBRE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 40.- Regulación de las fachadas exteriores 28
Artículo 41.- Regulación de las fachadas interiores 29

SOBRE LOS PATIOS

Artículo 42.- Definiciones 30
Artículo 43.- Regulación del patio de parcela o de luces 30
Artículo 44.- Patios de parcela o de luces mancomunados 34
Artículo 45.- Regulación del patio en fachada exterior 34
Artículo 46.- Condiciones de las construcciones en planta baja sobre el patio de manzana 34
Artículo 47.- Condiciones de las divisiones en el patio de manzana, de parcela o de luces 34
Artículo 48.- Condiciones constructivas de patios 35

SECCIÓN 30.- INSTALACIONES Y DOTACIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS

Artículo 49.- Condiciones generales de las instalaciones y dotaciones de locales y edificios 36
Artículo 50.- Instalación de abastecimiento de agua 36
Artículo 51.- Instalación de saneamiento 36
Artículo 52.- Instalación de electricidad 37
Artículo 53.- Instalación de climatización 37
Artículo 54.- Instalación de antenas 38
Artículo 55.- Salida de humos 38
Artículo 56.- Cuarto de limpiezas y recogida de basuras 39
Artículo 57- Otras instalaciones 39

SECCIÓN 40.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

Artículo 58.-Acceso a la edificación 40
Artículo 59.-Medidas mínimas de accesibilidad a las edificaciones 40
Artículo 60.- Eliminación de barreras en las urbanizaciones interiores 44
Artículo 61.- Portales de todo edificio 44
Artículo 62.- Escaleras de los edificios 45
Artículo 63.- Ascensores 46
Artículo 64.- Protección de huecos 46
Artículo 65.-Normas sobre seguridad 46

CAPÍTULO 21.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 10.- SUELO URBANO

Artículo 66.- 47
Artículo 67.- Suelo Urbano Consolidado 47
Artículo 68.- Suelo Urbano Incluido en Unidad de Actuación 47

SECCIÓN 20.- SUELO URBANIZABLE
Artículo 69.- Proyectos de Urbanización en Desarrollo de Planes Parciales. 54

CAPÍTULO 31.- USOS

SECCIÓN 10.-DEFINICIONES
Artículo 70.- Definición 55

SECCIÓN 2ª.- CLASIFICACIÓN
Artículo 71.- Definiciones y situaciones reguladas 56

SECCIÓN 30.- REGULACIÓN DE LOS USOS
Artículo 72.- Condiciones generales 60
Artículo 73.- Uso Residencial 62
1) Residencial Unifamiliar 62
2) Residencial Colectivo 65
3) Residencial Comunitario y hotelero 71
Artículo 74.- Uso Productivo 77
1) Uso de Industrias, talleres y almacenes 77
2) Estaciones de Servicios 84
3) Instalaciones Agropecuarias 88
Artículo 75.- Uso Comercial 94
Artículo 76.- Uso Hostelero, Socio Cultural, Recreativo y Deportivo 103
Artículo 77.- Uso Hospitalario y Sanitario 110
Artículo 78.- Uso Oficinas 118
Artículo 79.- Uso Docente 124
Artículo 80.- Garajes y Aparcamiento 130
Artículo 81.- Servicios 142
Artículo 82.- Zonas Libres de Uso Público 145

SECCIÓN 40.- COMPATIBILIDADES DE USOS
Artículo 83.- 146

CAPÍTULO 41 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 84.- Ámbito de aplicación 147
Artículo 85.- Autorizaciones 147

SECCIÓN 10.- SOBRE EDIFICIOS NO AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA SITUADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Artículo 86.- Tratamiento de fachadas exteriores e interiores 148
Artículo 87.- Tratamiento de medianeras y paredes laterales de la edificación al descubierto 148
Artículo 88.- Cerramiento de terrazas en edificios existentes 149
Artículo 89.- Otros elementos en fachada 149
Artículo 90.- Cubierta 150
Artículo 91.- Rótulos 150
Artículo 92.- Toldos 152
Artículo 93.- Marquesinas 152

SECCIÓN 2º.- SOBRE LOS EDIFICIOS AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA SITUADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
Artículo 94.- 154

SECCIÓN 3º.- SOBRE LOS EDIFICIOS SITUADOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO AFECTOS O NO A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECIFICA.
Artículo 95.- Normativa de aplicación 155

SECCIÓN 4º.- SOBRE CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y FINCAS
Artículo 96.- Cerramientos de parcelas, solares y fincas en suelo urbano 156
Artículo 97.- Cerramientos de parcelas, solares y fincas en suelo urbanizable y rústico 157

CAPÍTULO 5º.-ORDENANZA ARQUEOLÓGICA

Artículo 98.- Marco legal 158
Artículo 99.- Disposiciones generales 158
Artículo 100.- Ámbito de aplicación de la ordenanza 159
Artículo 101.- Actuación arqueológica 160
Artículo 102.- Hallazgos arqueológicos y normas de conservación 162
Artículo 103.- Hallazgos casuales y excavación arqueológica clandestina 162

TÍTULO III.-NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS
CAPÍTULO 1.- SUELO URBANO

SECCIÓN 1º.- ORDENANZAS
Artículo 104.- Ordenanzas de la edificación 164
ORDENANZA CASCO ANTIGUO 165
ORDENANZA ENSANCHE 169
ORDENANZA BARRIOS TRADICIONALES 174
ORDENANZA BARRIOS PERIFÉRICOS 179
ORDENANZA OLIVARES 184
ORDENANZA UNIFAMILIAR 188
ORDENANZA BLOQUE ABIERTO 192
ORDENANZA BLOQUE LINEAL 196
ORDENANZA NÚCLEO RURAL 200
ORDENANZA PRODUCTIVO 204
ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS 208
ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO 212

SECCIÓN 2º .- ACTUACIONES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
Artículo 192.- Regulación 214
Artículo 193.- Plazos para el desarrollo de Unidades de Actuación 214
Artículo 194.- Fichas 215

CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 195.- Definición 216
Artículo 196.- Regulación del Suelo Urbanizable Delimitado 216
Artículo 197.- Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado 217
Artículo 198.- Regulación del Suelo Urbanizable no Delimitado 217

CAPÍTULO 3º. SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª.- CLASIFICACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 199.- Definiciones 219
Artículo 200.- Categorías de suelo rústico 219

SECCIÓN 2ª.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 201.- Segregaciones 220
Artículo 202.- Usos en suelo rústico 221
Artículo 203.- Condiciones de las construcciones e instalaciones en suelo rústico 224
Artículo 204.- Construcciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico y tipo de autorización 225
Artículo 205.- Núcleo de población 226
Artículo 206.-Cerramientos de fincas y condiciones de otros elementos junto a las vías de comunicación 226

CAPÍTULO 4.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 207.- Sistemas generales 227
Artículo 208.- Sistemas locales 228
Artículo 209.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales o locales 228

TÍTULO IV. USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 210.- Definiciones 229
Artículo 211.- Obras autorizables 229

DISPOSICIONES ADICIONALES 231

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 11.- OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1.-

El objeto de este Plan General es la ordenación urbanística del término municipal de Zamora, como instrumento de ordenación integral, clasificando su suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo el plazo de su vigencia.

CAPÍTULO 21.- VIGENCIA

Artículo 2.-

1) El presente documento de Revisión del Plan General entrará en vigor, una vez publicados los anuncios correspondientes a su aprobación definitiva, a los quince días contados a partir de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2) A tenor de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, su vigencia es indefinida.

CAPÍTULO 31.- REVISIÓN DEL PLAN

Artículo 3.-

1) Se entiende por Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la total reconsideración de la ordenación general en él establecida.

2) El documento de Revisión deberá contener las determinaciones y documentos establecidos en la legislación urbanística para la elaboración del Plan General.

CAPÍTULO 41.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 4.-

1) Se entiende por modificación los cambios del Plan General de Ordenación Urbana que no se consideren Revisión.

2) Toda modificación, por afectar al instrumento general de ordenación, deberá tramitarse por el Excmo Ayuntamiento, quien redactará el documento de modificación, aún en los casos en que se estimen iniciativas privadas.

3) El documento de Modificación deberá contener las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica conforme lo especificado en el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y al menos los siguientes documentos:

A.- MEMORIA
En la Memoria habrán de contenerse las siguientes determinaciones:
a) Justificación de su conveniencia y oportunidad**.**
b) Definición puntual del objeto de la modificación.
c) Descripción de la modificación con un análisis pormenorizado de los aspectos a los que afecta.

B.- PLANOS
Deberán acompañarse a la modificación, formando parte del documento, todos los planos del Plan que, en virtud de la modificación, se vean alterados, y a la misma escala que los del Plan que se modifica.

En todo caso, deberá incluirse un plano correspondiente a la descripción gráfica del elemento o ámbito a que se refiere la modificación en la misma escala que el plano del Plan General al que afecte.

CAPÍTULO 5º.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 5.-

1) Las presentes Normas se interpretarán de conformidad con los criterios de interpretación establecidos en el Capítulo II del Título Preliminar del Código Civil, artículo 3**1** y siguientes.

2) En caso de discrepancia, prevalecerán:

a) las normas urbanísticas específicas sobre las generales.
b) los textos escritos sobre los documentos gráficos.
c) los planos de menor escala sobre los de otra mayor.
d) las determinaciones contenidas en el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos sobre el resto de los documentos.

La jerarquía anterior sólo podrá alterarse para una discrepancia concreta cuando pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo y siempre previo acuerdo municipal explícito en cada caso.

TÍTULO II.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Artículo 6.-

Las normas contenidas en el presente título serán de aplicación a todas las edificaciones con independencia de la clase de suelo en el que se construyan y los usos a que se destinen.

CAPÍTULO I .- NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 10.- DEFINICIONES GENERALES

SOBRE PARCELAS

Artículo 7.- Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial, descrita en cualquier clase de título.

Artículo 8.- Solar

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas contenidas en el planeamiento, y en su defecto que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permite el planeamiento urbanístico y que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 9.- Parcela Mínima

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se define la parcela mínima mediante unas dimensiones de frentes y superficies

mínimas, según la clase de suelo.

Dependiendo de la clase de suelo, la parcela mínima se define expresamente en los siguientes apartados de la normativa:

a) En suelo urbano: Es la establecida en el Capítulo 1**1** del Título III según la Ordenanza de aplicación en cada zona de suelo urbano.

b) En suelo urbanizable: la que se determine en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen en su caso.

c) En suelo rústico: Es la establecida en el Capítulo 3º del Título III según se trate de parcelas de secano o de regadío.

SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10.- Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen :

a) **lindero frontal** es aquel que delimita el frente de la parcela hacia la/s vía/s pública/s o espacio libre de uso público.

b) **linderos posteriores y laterales** son los restantes límites que delimitan la propiedad respecto de los predios colindantes.

Artículo 11.- Alineación

Se entiende por alineación, la línea de separación del espacio privado o parcela y el espacio público, vía pública o espacio libre.

1) **Alineaciones oficiales**

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los

Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la **alineación exterior.**

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la **alineación interior o fondo edificable**, en su caso**.**

2) **Alineaciones actuales**

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 12.- **Rasante.-**

Se entiende por rasante la línea del encuentro entre el plano de fachada y la vía, terreno, o espacio al que da frente la fachada.

1) **Rasante Oficial**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, calles o espacios libres de uso público, definidas en los documentos oficiales vigentes. Sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

2) **Rasante actual**

Es la línea de intersección de la fachada del edificio en contacto con el terreno. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

3) **Rasante natural del terreno.**

Es la correspondiente al perfil natural del terreno, antes de realizar ningún

movimiento de tierras en el mismo.

Artículo 13.- **Superficie ocupable y ocupación máxima de parcela**

1) **Superficie ocupable**

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las Ordenanzas de edificación.

Salvo determinación expresa en contrario, la superficie ocupable bajo rasante comprende la superficie de la parcela neta, es decir, la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores.

2) **Ocupación máxima de parcela**

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación sobre rasante), y la superficie neta total de la parcela.

Artículo 14.- **Superficie ocupada**

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos volados.

Artículo 15.- **Retranqueo**

Es la distancia mínima a que debe situarse el plano de fachada respecto a la alineación oficial o a cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos al lindero frontal, retranqueos laterales y posteriores.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 16.- **Espacio libre**

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de los parámetros de ocupación máxima.

SOBRE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17.- **Plano de fachada**

1) Es el plano imaginario vertical trazado sobre la rasante de la edificación que puede coincidir o no con la alineación oficial.

2) En caso de fachada con directriz curva, el plano de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 3,00 metros como máximo de ancho o desarrollo de la poligonal circunscrita a dicha directriz.

3) Por "plano de fachada exterior" se entenderá el plano de fachada con frente a espacio público o privado exterior.

   Por "plano de fachada interior" se entenderá la fachada con frente a un espacio privado interior.

Artículo 18.- **Fondo edificable**

Es la distancia, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que delimita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre o bajo rasante, con la regulación que se indica en cada ordenanza.
A estos efectos en los planos de ordenación y para las manzanas en las que se fije esta dimensión máxima, se grafían los fondos máximos edificables acotados en metros.

SOBRE LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO

Artículo 19.-Aprovechamiento urbanístico

Es la relación que define los derechos edificatorios referidos al uso y tipología

característicos sobre cada metro cuadrado de suelo.
La unidad de medida puede ser m^2/m^2 o Unidades de Aprovechamiento/m^2.

Artículo 20.-**Aprovechamiento Susceptible de Apropiación**

Es la parte del aprovechamiento que puede ser adquirida por el titular del suelo.

Artículo 21.- **Edificabilidad**

Es el aprovechamiento susceptible de ser materializado en una parcela mediante la correspondiente edificación adecuada a las determinaciones del Planeamiento.

Artículo 22.- **Aprovechamiento Patrimonializado**

1) Es el aprovechamiento que ha sido ya incorporado al patrimonio de su titular.

2) En los edificios existentes se entenderá patrimonializado el aprovechamiento realmente materializado, computado con los criterios establecidos en la presente Revisión.

Artículo 23.- Aprovechamiento Real

Es el efectivamente materializado en una parcela.

Artículo 24.- **Superficie construida y superficie útil**

1) Se entiende por superficie útil la del suelo de la edificación por planta, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso.

Del computo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Asimismo incluirá el 50% de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, tendederos u otros y el 25% de

estos espacios cuando están sin cubrir.

2) Se entiende por superficie construida la del suelo de la edificación por planta delimitada por el perímetro exterior incluidos todas las escaleras y elementos comunes. Asimismo incluirá la superficie total del suelo de los cuerpos salientes cerrados, la mitad de los abiertos y la mitad de la superficie de los entrantes.

Se excluye la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 25.- **Superficie computable**

Es la superficie construida de las edificaciones que es tenida en cuenta en el cálculo de la superficie consumida por la edificación respecto a la edificabilidad máxima correspondiente a cada parcela.

1) Se considerarán superficies computables todas las superficies construidas de la edificación, en todas sus plantas incluidas las de sótano, semisótano, áticos, y plantas bajo cubierta, con las únicas excepciones que se relacionan a continuación:

a) garajes en plantas sótanos o semisótano.

b) trasteros de las viviendas del edificio en plantas sótanos o semisótanos.

c) cuartos de máquinas e instalaciones para funcionamiento mecánico del edificio, situados en plantas sótanos, semisótanos o planta bajo cubierta.

d) los huecos del ascensor en todas las plantas, pero no la superficie ocupada por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos.

e) la rampa de entrada a garaje únicamente cuando ésta sea de acceso a plantas sótanos y/o semisótanos.

f) zaguán mínimo obligatorio de acceso al garaje.

g) la superficie de la planta bajo cubierta que tenga una altura libre interior inferior a 1,50 metros.

h) la superficie de la planta bajo cubierta, existente o construida según las determinaciones de esta Revisión y del P.E.P.C.H., en edificios catalogados del Conjunto Histórico en los niveles 1, 2 y 3 y en los de fuera de este ámbito incluidos en el Catalogo (Volumen III de la Revisión).

i) los espacios libres en plantas bajas diáfanas, los porches de acceso a la edificación y los soportales permitidos por el planeamiento que se proyecten sin cerramientos (excepto cancelas o rejas) en todos los frentes. En ningún caso se permitirá la utilización de estos porches como garajes o aparcamientos, o cualquier otro uso que no sea el acceso a la edificación, jardín o juego de niños.

Tampoco computarán edificabilidad los soportales en la Plaza Mayor ni los de la avenida de Cardenal Cisneros números impares en los tramos comprendidos entre las calles de Pablo Morillo y Santa Teresa y avenida de Tres Cruces y calle Libertad.

j) las terrazas descubiertas en planta de ático, bajo cubierta o descubiertas construidas sobre la planta baja de la edificación.

k) Las entreplantas o altillos según la definición y características que figuran en el artículo 35 de la presente Normativa.

2) A los efectos de la superficie computable se establece lo siguiente:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes computará en las siguientes proporciones:

-cuerpos salientes cerrados: 100%

-cuerpos salientes abiertos: 50%

b) Las terrazas entrantes en planta tipo computarán en un 50% de su

superficie.

c) La superficie de planta baja construida bajo el patio de manzana, de parcela o de luces computará al 50%.

d) El resto de las superficies construidas que computan edificabilidad según lo dispuesto en el apartado 1) del presente artículo computarán al 100% de su superficie.

SECCIÓN 20.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 26.-

Las Normas contenidas en la presente Sección son de aplicación para toda edificación de nueva planta, así como en las actuaciones de reformas en los edificios existentes con las excepciones que se regulan en la presente normativa en situaciones concretas.

SOBRE LA ALTURA

Artículo 27.- **Número máximo de plantas**

1) El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante aparece indicado en la documentación gráfica y/o texto del Plan General de Ordenación Urbana e Instrumentos de Planeamiento que lo desarrollan. Este número de plantas incluye la planta baja.

2) En caso de parcelas fuera de la delimitación del Conjunto Histórico con frente a vías en las que se grafía una altura diferente a la general de la manzana, esta altura diferente se aplicará en un fondo máximo de 12 metros medidos en perpendicular a la alineación exterior.

3) Todo edificio en que se proyecte una planta primera contará con una planta baja que cumplirá las determinaciones del Artículo 34.

Artículo 28. - Determinación de las alturas máximas de la edificación

1) Altura máxima de la edificación (h)

Es la distancia vertical medida en el plano de fachada desde la rasante de la edificación hasta el punto (A) resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

a) ámbito de aplicación del P.E.P.C.H.:(excepto edificios en los que la altura de cornisa esté definida gráficamente)
h# $h_{1\ real}$ +altura de plantas regulada en P.E.P.C.H. x (n**1** de plantas proyectadas- 1) + 0,70 metros.

b) resto de ámbitos:

h# $h_{1\ real}$ + 3 metros x (n**1** de plantas permitidas- 1) + 0,70 metros.

Siendo en ambos casos:

h = altura máxima de la edificación.

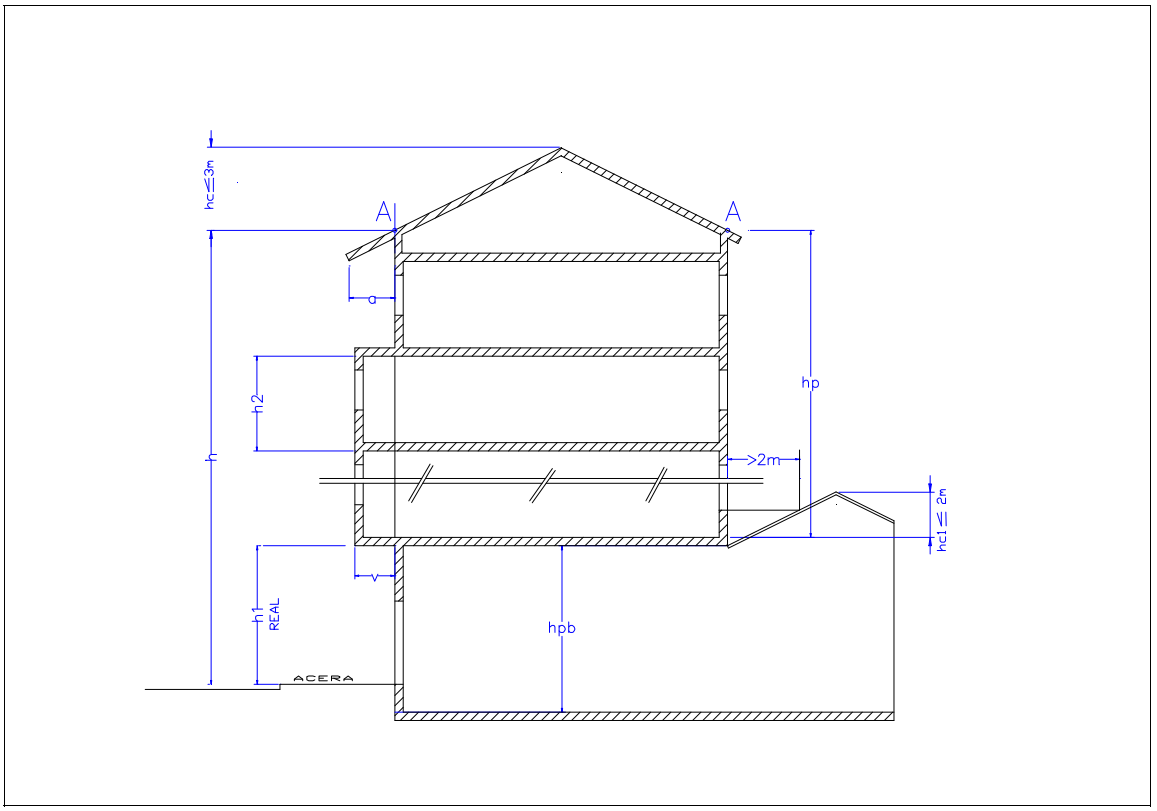
$h_{1\ real}$ = altura real de la planta baja.

(Según el esquema adjunto)

Esta altura (h) tiene el carácter de máximo y no de valor fijo, excepto cuando se establezca expresamente una altura obligatoria.

2) Altura máxima de la planta baja sobre rasante (h_1)

Es la altura máxima medida desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.



MEDICIÓN DE ALTURAS

* ámbito de aplicación del P.E.P.C.H.: (excepto edificios en los que la altura de cornisa esté definida gráficamente):

h# $h_{1\ real}$ +altura de plantas regulada en P.E.P.C.H. x (n**1** de plantas proyectadas- 1) + 0,70 metros.

* resto de ámbitos:

h# $h_{1\ real}$ + 3 metros x (n**1** de plantas permitidas- 1) + 0,70 metros.

v# 7% del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros (excepto lo indicado en las Normas Estéticas y P.E.P.C.H.).

a # 7% del ancho de la calle + 0,30 m., con un máximo de 1,50 metros (excepto lo indicado en las Normas Estéticas y P.E.P.C.H.).

h_p = se referirá siempre al suelo de la estancia vividera más baja que de luces al patio.

h_1 y h_{pb} # 4 ó 5,50 metros, según Ordenanza o lo regulado en P.E.P.C.H., a la cara inferior del forjado.

h_2 # 3,50 metros.

La pendiente máxima de la cubierta medida desde el punto A es del 50% excepto lo regulado en el P.E.P.C.H. para su ámbito de aplicación (35%).

Artículo 29.- Medición de alturas.

Para determinar el modo de realizar la medición de las alturas en las edificaciones se establece en el caso del suelo urbano la siguiente regulación según la Ordenanza de la edificación al amparo de la cual se proyecten. En el caso del suelo rústico se estará a lo regulado en el apartado 6 siguiente.

1.- Parcelas afectadas por las Ordenanzas de Casco Antiguo y Olivares.

En el caso de parcelas afectadas por las determinaciones del P.E.P.C.H., se estará a lo regulado en el mismo. A estos efectos, para las llamadas "unidades edificatorias de altura modificable" cuya altura de cornisa no venga determinada gráficamente, la altura máxima se determinará según las prescripciones de éste Plan General, rigiendo lo determinado en el Artículo 3.4.3 de P.E.P.C.H. en cuanto a "parámetros de altura máxima entre niveles inferiores de forjado, o rasante de calle".

2.- Parcelas afectadas por las Ordenanzas de Ensanche, Barrios Tradicionales, Barrios Periféricos, Unifamiliar intensivo o Núcleo Rural.

La determinación del punto en que se mide las cotas señaladas en el artículo anterior (h, h_1 y $h_{1\ real}$), se realizará de la siguiente forma, teniendo en cuenta los diferentes supuestos edificatorios, excepto lo dispuesto en la regulación específica del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico:

a) Edificios con un único frente de fachada

Si la rasante oficial de la edificación determina una diferencia de nivel de cota inferior o igual a 1,60 metros, el punto para medir la altura máxima de la edificación será el punto medio de la fachada.

Si la rasante oficial de la edificación determina una diferencia de nivel entre los extremos de la fachada superior a 1,60 metros, se dividirá la fachada en tramos cuyos puntos de rasantes máxima y mínima determinen una diferencia de cota menor o igual de 1,60 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición de la altura máxima del edificio, según el apartado anterior.

b) Edificios con dos o más frentes de fachada formado esquina o chaflán.

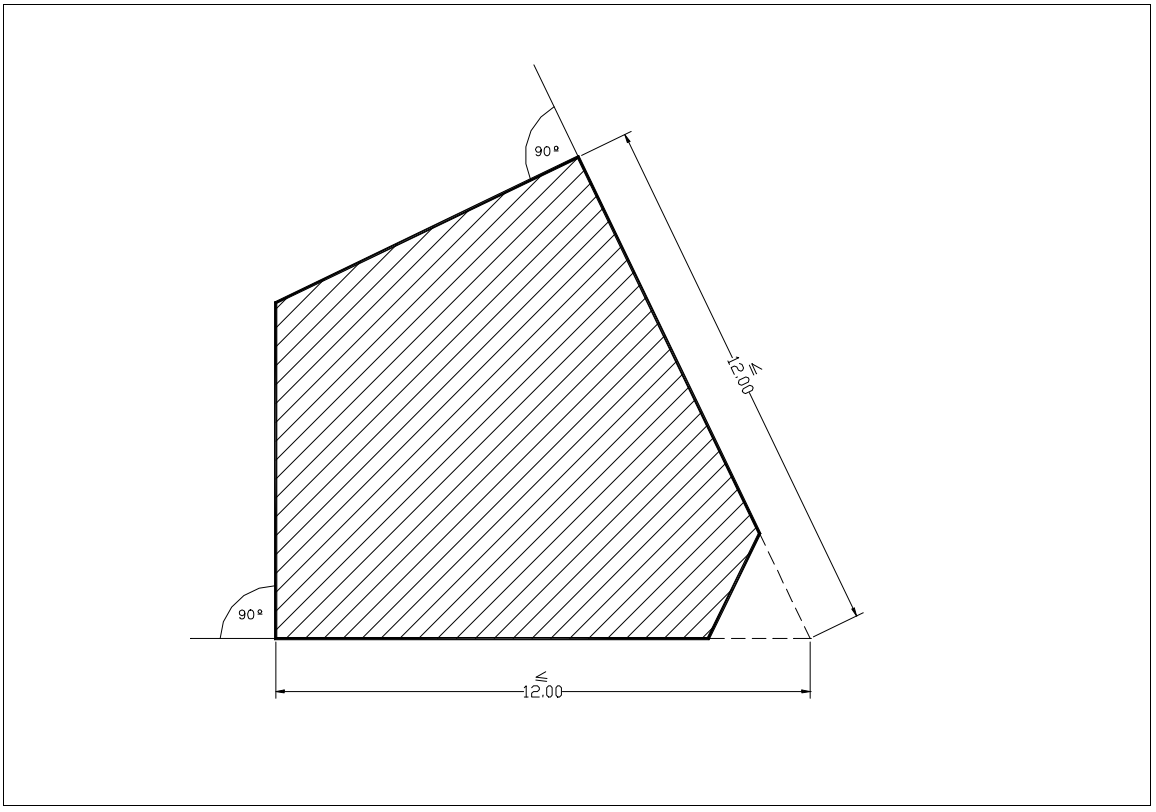
La altura máxima se determinará en cada frente de fachada como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes oficiales de cada vial, aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

* En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada regularán la altura de la edificación en la zona de la parcela que forme la esquina que queda definida por el cuadrilátero definido por los siguientes lados y según el esquema adjunto:

  - dos lados de 12 metros de longitud medidos en horizontal sobre las fachadas a los dos frentes del edificio y desde el punto de intersección de las dos alineaciones o su prolongación.

  - dos lados trazados perpendicularmente a la alineación oficial en cada frente desde los puntos límites anteriores hasta su intersección.

  En este cuadrilátero se aplicará la altura de mayor cota absoluta sobre rasantes.



* En caso de que tres fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas dentro del caso anterior, a cada par de fachadas confluentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

c) Edificios con dos o más frentes de fachada sin formar esquina o chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima así determinada regulará la altura de la edificación en la zona de la parcela limitada:

- en el caso de alineaciones concurrentes, por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones o sus prolongaciones.

- en el caso de alineaciones paralelas, por la línea equidistante entre ambas.

En el caso en que se fijara el fondo máximo edificable, éste no se podrá superar por las plantas distintas a la baja.

3.- Parcelas afectadas por la Ordenanza de Bloque Lineal

Las alturas máximas (h, h_1 y $h_{1\ real}$), señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante de las fachadas principal y posterior en todos sus puntos.

Si la rasante de estas fachadas determina una diferencia de nivel entre los extremos de la fachada superior a 1,60 metros, se podrán dividir las fachadas en tramos cuyos puntos de rasantes máxima y mínima determinen una diferencia de cota menor o igual de 1,60 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición de la altura máxima del edificio, según el apartado anterior.

La rasante de las fachadas principal y posterior no superará la cota de la rasante de los límites de parcela en el punto más alto de ésta última.

4.- Parcelas afectadas por las Ordenanzas de Bloque Abierto o Unifamiliar extensivo.

Las alturas máximas (h, h_1 y $h_{1\ real}$) señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante de cada una de las fachadas en todos sus puntos.

Cuando por la topografía del terreno existan desniveles podrá disponerse una plataforma de nivelación con muro de contención de altura no superior a 2,20 metros medidos en todos sus puntos y tratado con calidad similar a las fachadas.

La rasante de cada fachada del edificio no superará la cota de la rasante de los límites de parcela en el punto más alto de ésta última.

5.- Parcelas afectadas por la Ordenanza de Productivo.

Las alturas máximas (h, h_1 y $h_{1\ real}$) señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante de cada una de las fachadas en todos sus puntos.

Cuando por la topografía del terreno existan desniveles entre las parcelas y los espacios públicos podrán disponerse una plataforma de nivelación cuya cota no superará la cota más alta de la rasante de la calle de acceso.

6.- Construcciones en suelo rústico.

Las alturas máximas (h, h_1 y $h_{1\ real}$) señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante natural del terreno en cada una de las fachadas en todos sus puntos.

7.- Parcelas afectadas por la Ordenanza de Dotación Comunitaria o Suelo Libre de Uso Público.

Las parcelas afectas a estas Ordenanzas admiten una tipología de edificaciones muy diversa. Por ello, la medición de las alturas del edificio proyectado se realizará siguiendo las determinaciones contenidas en los apartados anteriormente citados aplicando el que más se asimile por su implantación en la parcela.

Artículo 30.- Altura de planta

Es la distancia vertical entre las dos caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 31.- Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta.

SOBRE LOS TIPOS DE PLANTAS Y ALTURAS DE LOS MISMOS

Artículo 32 .-Planta Sótano

- Es aquella planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo de las rasantes del edificio, en cada fachada o tramo de ella, en su caso, definido según lo establecido en el artículo de la presente normativa sobre medición de alturas.

- Altura libre mínima: 2,30 metros excepto lo regulado en el artículo 80.

Artículo 33.- Semisótanos

- Es aquella planta cuya cara inferior del forjado de techo no sobresale de la rasante del edificio más de 1,50 metros medidos en todos los puntos.

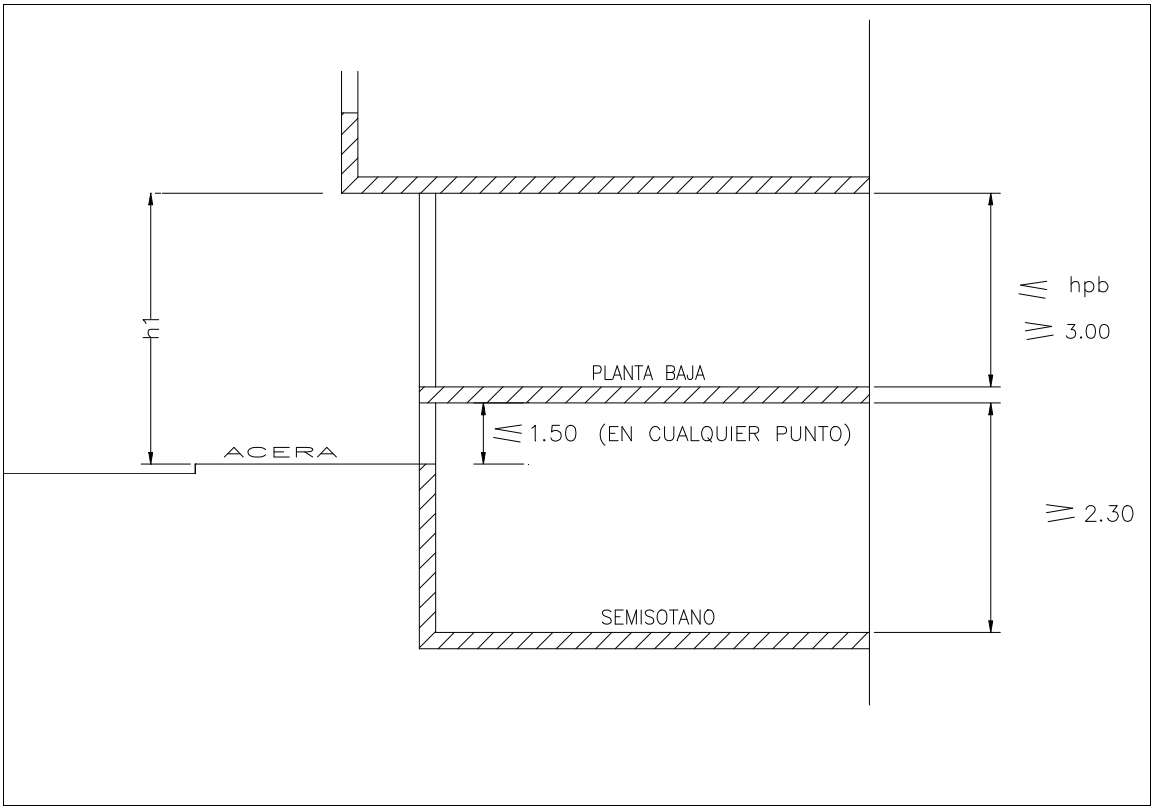
- Altura libre mínima: 2,30 metros excepto lo regulado en el artículo 80.

(En el artículo siguiente se incluye un esquema de medición de estas alturas)

Artículo 34.- Planta Baja

- Es aquella planta cuyos forjados cumplen las dos condiciones siguientes:
  * la cara inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o mayor de 1,50 metros medidos sobre la rasante del edificio.

  * la cara inferior del forjado de suelo se encuentra en todos los puntos a una altura igual o menor de 1,50 metros medidos sobre la rasante del edificio.



ESQUEMA DE MEDICIÓN DE ALTURAS DE PLANTAS BAJA Y SEMISÓTANO

- Altura libre mínima: 3 metros con carácter general en espacios sin acondicionar. Quedan exceptuados de esta altura libre mínima los usos para los que se establece una altura libre mínima inferior a 2,80 metros en la regulación de usos de la presente Revisión. En espacios acondicionados se estará a lo dispuesto en la regulación de usos.

- Altura máxima (h_1): Es la altura desde la rasante del edificio hasta la cara inferior del forjado de techo medida con los criterios de medición de alturas.

  La dimensión de esta altura se fija en las Ordenanzas de aplicación en cada zona.

- Altura libre máxima ($h_{p.b.}$): Es la altura máxima entre la cara superior del forjado de suelo y la cara inferior del forjado de techo.

- Planta baja diáfana es aquella que se encuentra libre de edificación excepto el portal de acceso al resto del edificio y cuartos de instalaciones para el funcionamiento del mismo.

- Se entiende por soportal el retranqueo de la toda la planta baja de la alineación exterior y paralelo a la misma. El ancho mínimo será de 2,50 metros y el máximo inferior a su altura.

Artículo 35.- Entreplanta o altillo

- Es aquella planta situada entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, que queda adscrita a un local de planta baja. El acceso a la entreplanta deberá realizarse por el local de esta planta, pudiendo existir accesos de servicio y de seguridad, pero no de uso público, desde la caja de escalera del edificio.

- Altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta: 2,20 metros.

- Retranqueo mínimo a la fachada del edificio a la que de frente el local: 3 metros. En el caso en que el local de frente a dos o más fachadas se retranqueará de al menos una de las fachadas la dimensión mínima antes indicada.

- Superficie útil máxima de entreplanta: 60% de la superficie útil del local de planta baja al que está adscrita.

Artículo 36.- Planta de piso

- Es cualquier planta situada sobre la planta baja excluidas las de ático y bajo cubierta.

- Altura libre mínima:

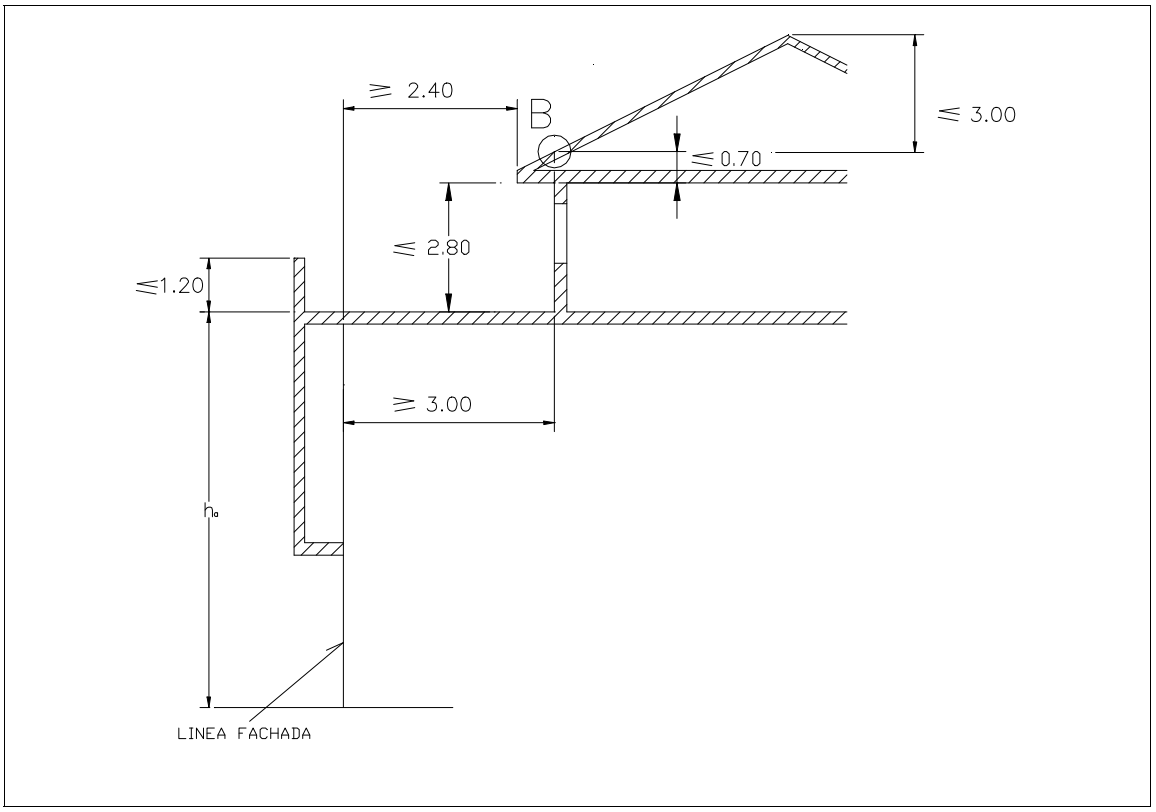
  * en edificaciones de nueva planta: 2,50 metros.
  * en actuaciones de rehabilitación: 2,25 metros, salvo circunstancias excepcionales, debidamente motivadas.

Artículo 37.- Planta de ático

- Es la planta situada sobre el techo de la última planta tipo admisible y cuya fachada se encuentra retranqueada en todos los puntos 3 metros medidos perpendicularmente desde la fachada o fachadas exteriores del edificio y según esquema. La terraza resultante podrá tener cerramientos laterales de altura máxima 2 metros en los linderos de la parcela con las colindantes.
- Altura libre mínima: 2,50 metros.
- Altura libre máxima: 2,80 metros.

* h_a# $h_{1\ real}$ + 3 x (n**1** de plantas permitido-1), siendo $h_{1\ real}$ = altura real de la planta baja.

* La pendiente máxima de la cubierta medida desde el punto B es del 50%.



Artículo 38.- Planta bajo cubierta

- Es la planta situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

- Toda planta bajo cubierta utilizable para cualquier uso tendrá una altura libre mínima de 2,50 metros en un 60% de la superficie computable total y mayor de 1,50 metros en todo caso.

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES ADMISIBLES POR ENCIMA DEL NUMERO DE PLANTAS MÁXIMO

Artículo 39.- Construcciones admisibles por encima de la altura.

Por encima de la altura de la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida se admiten las siguientes construcciones:

1) Una **única planta de ático** conforme se define esta Normativa y sólo en aquellos casos en los que la Ordenanza de aplicación los autorice expresamente.

2) La **cubierta del edificio** inclinada hacia los frentes de fachada del edificio tanto exteriores como interiores que se indican en las Ordenanzas de aplicación en cada zona.

   - El punto de intersección del plano exterior de cubierta con el plano de fachada exterior se situará como máximo en el punto (A) que determina la altura máxima de la edificación (h) en el plano de fachada, según esquema del artículo 28. El punto así obtenido servirá de referencia también para los faldones de cubierta que viertan aguas hacia fachadas interiores.

   - La altura de la cumbrera de la cubierta no sobrepasará los tres metros medidos desde el punto que determina la altura máxima (h).

   - El vuelo máximo de los aleros sobre los planos de fachada exteriores es el 7% del ancho de la calle más 0,30 metros, con un máximo

absoluto de 1,50 metros.

3) En el caso de que se proyecte una **planta de ático, la cubierta de éste** cumplirá las siguientes determinaciones:

- En caso de no ser plana, se inclinará hacia los frentes de fachada del ático tanto exteriores como interiores.

- El punto de intersección del plano exterior de cubierta con el plano de fachada exterior del ático se situará como máximo en el punto (B) que determina la altura real libre del ático en el plano de fachada del ático más 0,70 metros, según esquema del artículo 37. El punto así obtenido servirá de referencia también para los faldones de cubierta que viertan aguas hacia fachadas del ático interiores.

- La altura de la cumbrera de la cubierta del ático no sobrepasará los tres metros medidos desde el punto B determinado en el apartado anterior, según esquema.

- El vuelo máximo de los aleros sobre los planos de fachada exteriores del ático quedará retranqueado como mínimo 2,40 metros del plano de fachada exterior del edificio.

4) Podrán sobresalir de la envolvente definida en los Artículos 28 y 37 los siguientes elementos:

4.1.- En los casos en los que no se prohiba expresamente en la Ordenanza de aplicación, se podrán proyectar **buhardas**, que cumplirán las siguientes condiciones:

- No sobresaldrán del plano de la fachada correspondiente. En el caso en que se proyecten en la cubierta del ático no podrán sobresalir del plano de fachada del ático.

- La anchura máxima exterior será 2 metros y la suma de los anchos de todas las que se proyecten en un mismo faldón de cubierta no excederá del 50% de la longitud de la fachada a la que den frente. En el caso en que se proyecten en la cubierta

del ático, la suma de los anchos de las mismas no excederá del 50% de la fachada del ático.

- La separación mínima entre las caras exteriores de buhardas será de 1 metro.

- No sobresaldrán en ninguno de sus puntos de la altura de la cumbrera proyectada.

- La altura máxima de la buharda desde el plano de cubierta hasta la cara inferior del alero de la buharda será de 1,40 metros. Este alero tendrá un canto máximo de 0,40 metros y un vuelo máximo desde las caras exteriores de la buharda de 0,40 metros.

- La inclinación máxima de las cubiertas de las buhardas es del 50% (35% en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico).

4.2.- Los remates de las cajas de escaleras y ascensores, los depósitos y otras instalaciones similares, con las siguientes condiciones:

- No sobresaldrán del plano de fachada.

- Tendrán una altura máxima desde la cara superior del último forjado proyectado hasta el elemento más alto de 3,70 metros.

4.3.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

4.4.- Las barandillas, petos y antepechos con un altura máxima de 1,20 metros desde la cara superior del último forjado proyectado, y que no sobresaldrán del plano de fachada o del vuelo máximo, en su caso.

4.5.- Los remates ornamentales tales como columnatas, frontones,...

SOBRE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 40.- Regulación de las fachadas exteriores.

1) De la alineación oficial sólo podrán sobresalir los elementos que se relacionan a continuación:
   * Cuerpos salientes. Son los espacios habitables y ocupables que sobresalen del plano de fachada. Pueden ser cerrados o abiertos.

     Se entiende por cuerpos salientes cerrados aquellos cuyos contornos laterales y frontales constituyen cerramientos indesmontables en toda la altura libre de piso o bien cerramientos opacos que superen la altura de 1,50 metros.

     Se entiende por cuerpos salientes abiertos aquellos en los que al menos uno de sus cerramientos laterales y frontales no cumplan las características anteriores.
   * Aleros de cubiertas.
   * Toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las Normas Estéticas en su caso.
   * Las puertas no invadirán con su apertura la vía pública.

2) De la línea de retranqueo mínimo sólo podrán sobresalir los elementos que se relacionan a continuación:

   * Aleros de cubiertas.

   * Toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las Normas Estéticas en su caso.

3) Los cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

   * Altura libre mínima desde la rasante hasta la cara inferior del vuelo en todos sus puntos según lo siguiente:

- 3,60 metros para calles con ancho menor de 8 metros.
- 2,80 metros para calles con ancho igual o mayor de 8 metros.

(El ancho de la calle viene determinado por la menor distancia entre los puntos donde arranca el vuelo a la fachada opuesta, medida perpendicularmente al plano de fachada del edificio que se proyecta.

* La dimensión del vuelo máximo, medido normalmente desde la alineación oficial en cualquier punto de ésta no podrá exceder del 7% de la distancia desde la alineación del edificio proyectado al punto más cercano de la fachada opuesta, con un máximo de 1,20 metros.

* En función del ángulo exterior que formen dos fachadas contiguas y pertenecientes a distintos edificios, cualquier punto del cuerpo saliente se situará a las distancias mínimas siguientes de la bisectriz del ángulo indicado:

  - ángulo mayor de 120**1**: distancia mínima igual a la profundidad máxima del vuelo.

  - ángulo igual o menor de 120**1**: distancia mínima 1,20 metros.

4) Se podrán proyectar terrazas entrantes respecto al plano de fachada exterior, que cumplirán la siguiente condición:

   * La profundidad no será superior al ancho del hueco medida en el plano de fachada con un máximo de 2 metros.

Artículo 41.- Regulación de las fachadas interiores.

1) Del plano de fachada interior podrán sobresalir los elementos que se relacionan a continuación:

   - Cuerpos salientes sólo a partir de la planta primera, según la definición del artículo anterior, con la limitación de no superar en ninguno de sus puntos el fondo edificable ni la línea de retranqueo mínimo, ni disminuir las dimensiones de patio mínimo.

- Aleros de cubiertas.

- Toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las Normas Estéticas en su caso, con la limitación de no superar en ninguno de sus puntos el fondo edificable ni disminuir las dimensiones de patio mínimo.

2) Se podrán proyectar terrazas entrantes respecto al plano de fachada interior, que cumplirán la siguiente condición:

- La profundidad no será superior al ancho del hueco medida en el plano de fachada con un máximo de 2 metros.

SOBRE LOS PATIOS

Artículo 42.- Definiciones.

Se distinguen los siguientes tipos de patios:

1) Patio de manzana. Es el espacio libre u ocupado en planta baja cuando la Ordenanza de aplicación lo admite, central a la manzana, definido por las alineaciones interiores que se determinan gráficamente en los planos de ordenación.

2) Patio de parcela o de luces. Es el espacio no edificado situado en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio.

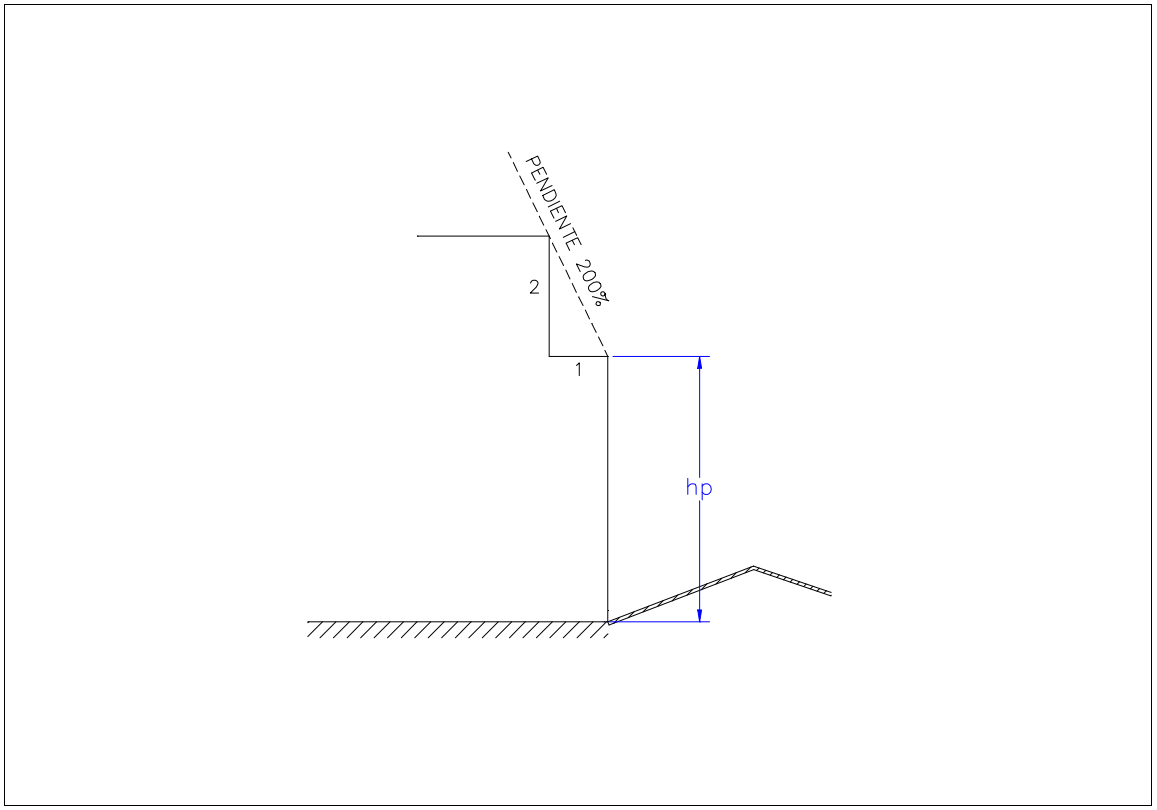
3) Patio en fachada exterior. Es el espacio libre de edificación, entrante en fachada exterior y abierto a la misma.

Artículo 43.- Regulación del patio de parcela o de luces

- Deberá inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a 0,30 x h_p (altura del patio) con un mínimo de 3 metros. Esta dimensión no podrá ser invadida por ningún elemento constructivo (aleros mayores de 0,30 metros, cuerpos

salientes,...).

Se entiende por altura del patio (h_p), la media ponderada, en función de su longitud, de las alturas reales medidas desde el suelo de piso de las estancias vivideras más bajas que den frente a este patio hasta el punto más alto de la coronación de las fachadas del propio edificio, incluyendo las plantas o elementos retranqueados cuando este retranqueo sea inferior a la relación **2** (1 en medición horizontal y 2 en medición vertical), según esquema.



- Superficie mínima de patio:

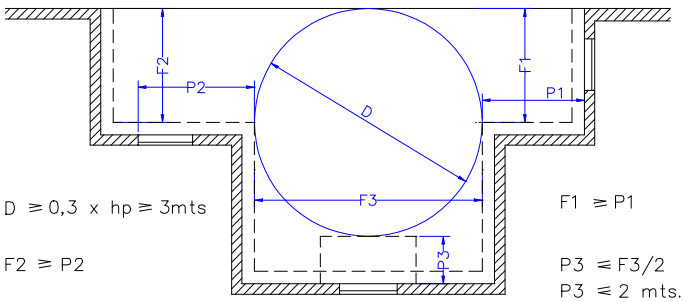
  h_p# 3 metros: 8 m^2
  3 < h_p # 6 metros: 10 m^2
  6 < h_p# 9 metros: 12 m^2
  h_p> 9 metros: diámetro mínimo al cuadrado, con un mínimo de 12m^2.

- Si las estancias vivideras del edificio y/o las escaleras comunes se iluminan y ventilan por medio de un patio de luces, deberán dar frente al espacio del patio en el que se inscribe el círculo del diámetro mínimo indicado o a un entrante del patio que cumpla las condiciones siguientes según esquema:

  * En el caso en que la vista sea frontal, el ancho de este entrante será mayor o igual a la distancia desde el hueco al círculo.
    (F_1 P_1)
  * En el caso en que la vista sea lateral, el ancho de este entrante será mayor o igual a la distancia desde el punto más desfavorable al

espacio donde se inscriba el círculo.
(F_2 $ P_2)

- Los vuelos sobre huecos de estancias vivideras tendrán un saliente inferior a la mitad del frente de su fachada con un máximo de 2 metros, según esquema.
(P_3 # F_3/2 y siempre P_3 # 2 metros)



Artículo 44.- Patios de parcela o de luces mancomunados.

Podrán constituirse patios mancomunados, que se considerarán como patios de parcela o de luces cuando cumplan las condiciones del artículo anterior.

Artículo 45.- Regulación del patio en fachada exterior

El frente del patio en fachada exterior será igual o mayor que la profundidad del mismo, con un ancho mínimo de 3 metros.

El patio deberá estar separado del límite del solar una distancia mínima de 2,50 metros medidos sobre la fachada.

Artículo 46.- Condiciones de las construcciones en planta baja sobre el patio de manzana.

1) En general se admiten las construcciones en planta baja sobre el patio de manzana sin que superen la altura real de la planta baja.

2) La cubierta de esta planta tendrá una pendiente máxima del 50% (35% en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico) y la altura de la cumbrera será inferior a 2 metros desde la cara superior del forjado de techo de la planta baja. Esta cubierta deberá separarse al menos 2 metros medidos en horizontal de los huecos de planta primera, según el esquema del artículo 28.

Artículo 47.- Condiciones de las divisiones en el patio de manzana, **de parcela o de luces.**

1) Los elementos de separación de las terrazas en planta primera sobre patio de manzana tendrán una altura máxima de 2 metros y podrán ser ciegos.

2) Los elementos de separación de las terrazas sobre patios mancomunados, de parcela o de luces tendrán una altura máxima de 2 metros y tendrán que ser de tipo reja o cancela en toda su dimensión.

Artículo 48.- Condiciones constructivas de patios.

1) El pavimento de los patios será impermeable

2) Dispondrán de desagüe adecuado para recogida de aguas pluviales mediante sumidero y sifón.

SECCIÓN 3ª.- INSTALACIONES Y DOTACIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS.

Artículo 49.- Condiciones generales de las instalaciones y dotaciones de locales y edificios.

1) Todas las instalaciones y dotaciones que se proyecten en un edificio deberán cumplir las condiciones de la Normativa específica que les sea de aplicación.

2) En especial, los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, las distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios en los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites máximos establecidos en el Decreto 3/1995 de 12 de enero de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o norma que lo sustituya.

Artículo 50.- Instalación de abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. En el caso de uso residencial tendrá una dotación mínima de 200 litros diarios por ocupante.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la normativa del Reglamento del Servicio de Abastecimiento de Aguas del Ayuntamiento y las normas que les sean de aplicación.

Artículo 51.- Instalación de saneamiento

En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal. En suelo rústico, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora que requerirán la aprobación previa del Excmo. Ayuntamiento.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las correspondientes Normas Técnicas y, además las siguientes condiciones:

1. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
2. La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1%.
3. Se dispondrá de un arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
4. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
5. Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir estos pozos cuando no existan.
6. Cuando se dispongan instalaciones de bombeo para desaguar los vertidos de sótanos y semisótanos aquellas no recogerán el vertido general del resto del edificio que se efectuará por gravedad.

Artículo 52.- Instalación de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien, por medio de fuentes de generación propia. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En los edificios con centros de transformación en su interior, se garantizará la posibilidad de acceso por las Compañías suministradoras para mantenimiento y sustitución de los mismos.

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para ocultar las instalaciones de cableado en fachada.

Artículo 53.- Instalación de climatización

Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

Los aparatos de acondicionamiento de aire en las plantas bajas de la edificación ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación. En el caso de que la ventilación sea directa a patio la superficie necesaria del mismo se determinará en la proporción máxima de 20 m^3 de local por cada 1 m^2 de patio.

Cuando resulte imposible el cumplimiento de las condiciones anteriores deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior, se dispongan enrasados con el paramento de fachada y no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. La expulsión de aire estará situada al menos a 2,50 metros de la rasante y las rejillas se orientarán de forma que no causen molestias a los viandantes.

Artículo 54.- Instalación de antenas

Cuando se instalen antenas de todo tipo (de televisión, frecuencia modulada,...) en la cubierta o fachadas exteriores del edificio, no se permitirá realizar la conducción de cables por fachada. Únicamente se permitirán cableados o conducciones en fachada cuando pertenezcan a la red general del edificio.
Cualquier instalación deberá cumplirá cumplir lo establecido en el R.D.Ley 1/1998 sobre Servicios comunes de Telecomunicación, en el R.D. 279/1999 por el que se aprueba el Reglamento regulador de estas infraestructuras y en cualquier otra norma que los desarrolle.

Artículo 55.- Salida de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos a fachadas, patios de manzana de luces o de parcela, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio. El Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicamente inviables.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones de calefacción de colectividades, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías y similares.

Todo tubo o conducto de 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 o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que correspondan en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

Artículo 56.- Cuarto de limpiezas y recogida de basuras

Todos los edificios cuyo uso no sea de vivienda unifamiliar o colectiva con menos de cuatro viviendas, deberán contar con un local por portal para almacenamiento de cubos de basura y enseres de limpieza, situado en planta baja o con acceso por ascensor, y con una superficie mínima de 2 m^2 y una de sus dimensiones superior a 1,20 metros. La altura libre mínima será de 2,20 metros. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 metros, para facilitar la retirada de los cubos de basura.

El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual a 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera. Para ello el local contará con un grifo de agua y un desagüe con sumidero.

Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento impermeable para su limpieza. El local será ventilado directamente al exterior, o por conducto independiente hasta la cubierta del edificio. Cuando la ventilación al exterior sea a fachada, el hueco de ventilación se situará como mínimo a 2,50 metros por encima de la rasante de la acera.

Artículo 57- Otras instalaciones

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de telefonía. Estas instalaciones cumplirán lo establecido en el R.D.Ley 1/1998 sobre servicios comunes de telecomunicación, en el R.D. 279/1999 por el que se aprueba el Reglamento regulador de estas infraestructuras y en cualquier otra norma que los desarrollen.

SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD
ACCESIBILIDAD

Artículo 58.-Acceso a la edificación

El acceso a las edificaciones, y en particular a los locales con uso comercial deberá realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado.

En especial se tendrá en cuenta el cumplimiento de las condiciones que figuran en el artículo 7 y en el Apéndice 2 de la NBE-CPI/96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios o norma que la sustituya.

Artículo 59.-Medidas mínimas de accesibilidad a las edificaciones

Es de aplicación la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León 3/1998, de 24 de junio, o norma que los sustituya y sus desarrollos reglamentarios.
A estos efectos y en tanto no se apruebe el reglamento que desarrolle la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, se aplicarán, en cumplimiento de su artículo 2 y el Capítulo I del Título II, las siguientes condiciones de accesibilidad con carácter obligatorio en los casos que se indican en la tabla contenida en el presente artículo:

Para que un itinerario sea considerado practicable por personas con movilidad reducida, tendrá que cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- No incluir escaleras ni peldaños aislados.

- Los itinerarios tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros en interior de vivienda y de 0,90 metros en los restantes casos.

- La anchura libre mínima de un hueco de paso será de 0,70 metros.

- En los cambios de dirección, los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.

- La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante una rampa será del 8%.

- Se admite hasta un 10% en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá

aumentar esta pendiente hasta el límite del 12% en tramos de longitud inferior a 3 metros.

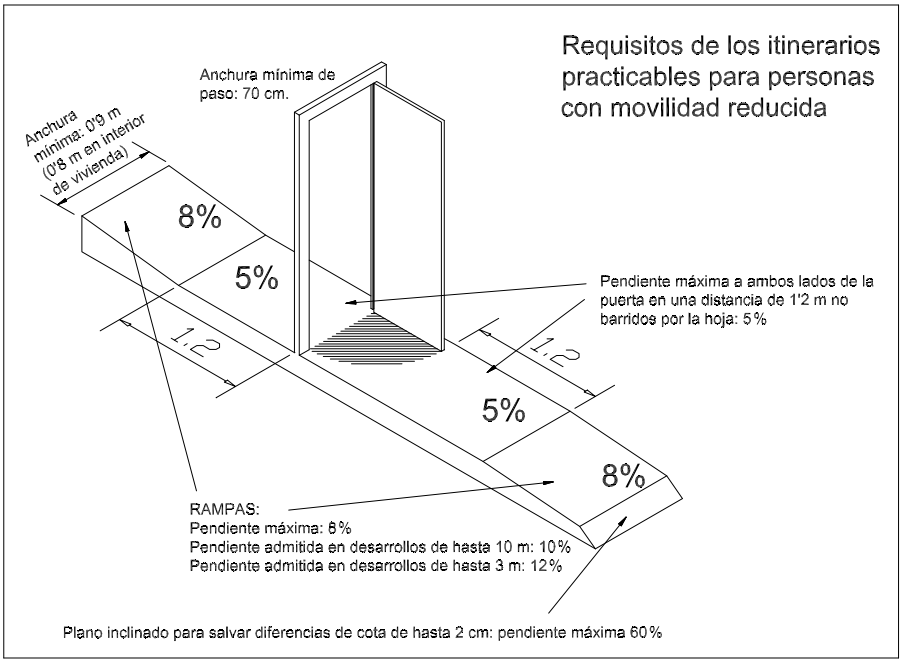
- Las rampas y planos inclinados tendrán pavimentos antideslizante y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.

- El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el espacio exterior al portal del itinerario practicable tendrá una altura máxima de 2 centímetros, salvada por un plano inclinado que no supere una pendiente del 60%.

- A ambos lados de las puertas, excepto en interior de vivienda, deberá haber un espacio de 1,20 metros de profundidad, no barrido por las hojas de las puertas horizontal o con pendiente máxima del 5%.

- La cabina del ascensor que sierva a un itinerario practicable tendrá, al menos, las siguientes dimensiones:
  * Fondo en el sentido de acceso: 1,20 metros.
  * Ancho: 0,90 metros.
  * Superficie: 1,20 m².
  * Las puertas, en recinto y cabina, serán automáticas, con un ancho libre mínimo de 0,80 metros

- Los mecanismos elevadores especiales para personas con movilidad reducida deberán justificar su idoneidad.



USO RESIDENCIAL	
1) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	**---------**
2) RESIDENCIAL COLECTIVO	*todos los edificios de vivienda colectiva de más de tres plantas, incluyendo en este cómputo la última planta en la que exista acceso a vivienda.
3) RESIDENCIAL COMUNITARIO y HOTELERO	**Categoría I (Residencial Comunitario):** *residencias de estudiantes: de más de 24 plazas. *residencias de ancianos: todas. **Categoría II (Hotelero):** *hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues,...: de más de 9 plazas. *campings: todos.
USO PRODUCTIVO	
1) USO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES	Superficie construida de acceso público mayor o igual a 100m². (1)
2) ESTACIONES DE SERVICIO	todas.
3) INSTALACIONES AGROPECUARIAS	superficie construida de acceso público mayor o igual a 100m². (1)
USO COMERCIAL	*farmacias: todas. *el resto para superficie construida total mayor o igual a 200 m². (1)
USO HOSTELERO, SOCIO-CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO	**Categoría I (Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo):** *actividades artísticas, culturales, tales como museos, salas de exposiciones, centros cívicos y sociales: superficie construida total mayor o igual a 200m². *salas de conciertos, cines, teatros, circos, espectáculos taurinos: superficie construida total mayor o igual a 200m². (2) *salones recreativos, futbolines, billares, boleras: superficie construida total mayor o igual a 120m². *bingos, casinos y similares: superficie construida total mayor o igual a 200m². *parques de atracciones, zoológicos,...: todos. *discotecas: superficie construida total mayor o igual a 120m². * salones parroquiales y actividades religiosas y las iglesias o centros de culto: superficie construida total mayor o igual a 200m². *gimnasios: superficie construida total mayor o igual a 120m². *campos deportivos, pistas de tenis, frontones,...: todos.
	Categoría II (Hostelero): *actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías restaurantes,...): superficie construida total mayor o igual a 120m².

USO HOSPITALARIO Y SANITARIO	* laboratorios de análisis clínicos: superficie construida total mayor o igual a 120m². * consultas médicas: superficie construida total mayor o igual a 200m². * el resto: todos.
USO OFICINAS	* de las Administraciones Públicas y las oficinas con atención al público de los servicios públicos: todas. * el resto: superficie construida total mayor o igual a 200m².
USO DOCENTE	superficie construida total mayor o igual a 120m².
GARAJES Y APARCAMIENTOS	* garajes de edificios cuyo uso mayoritario sea residencial colectivo: serán exigibles según lo indicado para este uso. * garajes públicos (gestionados directamente por las Administraciones o en concesión): todos.
USO SERVICIOS	**Categoría I (Servicios Públicos):** * mercados, cementerios, vertederos, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, laboratorios de materiales, parques de bomberos, cuarteles de policía, etc...: todos (1).
	Categoría II (Infraestructuras): * redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales etc..: (1).

(1) La accesibilidad se garantizará a las zonas de acceso público.

(2) Al menos el 2% del aforo será accesible y adaptado.

Artículo 60.- Eliminación de barreras en las urbanizaciones interiores

En el caso de que se proyecte una urbanización interior a la parcela, excepto vivienda unifamiliar, deberá existir un recorrido peatonal entre la vía pública y el portal del edificio practicable por personas con movilidad reducida que cumpla las condiciones de accesibilidad.

Artículo 61.- Portales de los edificios

1) El portal de entrada a todo edificio residencial colectivo de más de dos viviendas o cuatro apartamentos y/o de oficinas de superficie útil total mayor de 50 m² cumplirá las siguientes condiciones:

- Tendrá un ancho y profundidad libres mínimos desde la puerta de entrada de 2,50 metros, excepto en el caso de fachadas de ancho inferior a 6 metros en los que la anchura podrá reducirse hasta 2 metros. En este espacio se admite una diferencia de cotas de nivel máxima de 0,30 metros.

- En el caso de que el espacio antes regulado no se encuentre adyacente al plano de fachada la anchura del espacio de acceso hasta el mismo no será inferior a 1,50 metros y la profundidad de dicho espacio de acceso no será mayor que su anchura. A partir de 2,50 metros de anchura del espacio de acceso no se establece profundidad máxima.

- En el caso de que el acceso al portal sea colindante con el espacio de acceso al garaje, aquél tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros en toda su longitud con independencia del espacio necesario para el acceso al garaje. La separación entre estos dos espacios podrá construirse con cerramientos diáfanos como rejas o similares.

- La altura libre no será inferior a 2,50 metros.

- El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros con una hoja de al menos 1 metro de anchura.

- El acceso hasta la escalera principal y/o un ascensor no será inferior a 1,50 metros de anchura. El ancho frente al acceso al ascensor no será inferior a 1,50 metros.

2) En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conllevan el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir portales que no cumplan las dimensiones anteriores ni sean inferiores a las dimensiones existentes.

Artículo 62.- Escaleras de los edificios

Las escaleras de uso público deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las exigencias que se establecen en la Norma de Protección contra Incendios:

- No podrán tener un ancho inferior a 1 metro y la altura libre mínima será en cualquier punto superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (contrahuellas).

- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del tramo o tramos correspondiente a la escalera de comunicación entre dos plantas. La altura de la huella será igual o inferior a 0,185 metros y el ancho de huella mayor o igual a 0,28 metros.

- En todas las plantas el rellano con salida de ascensor o con puertas de locales que abran hacia el mismo, tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros, y en los demás casos, de 1,20 metros.

- Excepto en viviendas unifamiliares o en viviendas duplex, el espacio que contiene el núcleo de comunicación vertical deberá tener iluminación y ventilación directas a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces, en todas sus plantas de piso, con una superficie mínima de iluminación de 1m² de elemento transparente o traslucido por planta pudiendo reducirse la ventilación mínima por planta a la mitad de la superficie antes indicada. A estos efectos, no puede entenderse como ventilación directa al exterior aquella que se realice a través de terrazas o tendederos con forjado de uso privativo.

  El hueco de iluminación y ventilación se situará en el paramento que delimita el recinto de comunicación vertical. Entre este hueco y el paramento de fachada del espacio al que ventile no habrá una distancia superior a la anchura del hueco.

  No obstante, en edificios de hasta cuatro plantas sobre la rasante incluida la del ático, en su caso, se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital

por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo igual al hueco de escalera. En este caso, se construirá adyacente a la escalera un hueco libre en toda su altura con un ancho mínimo de 0,50 metros y una longitud coincidente con el desarrollo del tramo de escalera más largo. La superficie mínima de ventilación es de 0,50 m^2.

Artículo 63.- Ascensores

Será obligatoria la instalación de un ascensor en edificios de vivienda colectiva o de oficinas de más de tres plantas (excepto lo regulado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para su ámbito de aplicación), incluyendo en este cómputo la última planta en la que exista acceso a vivienda o local.

En las obras para la instalación de ascensores en edificios existentes se tendrá en cuenta que no podrán perjudicar las condiciones mínimas de habitabilidad (establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1944) ni de protección contra incendios.

SEGURIDAD

Artículo 64.- Protección de huecos.

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de altura mínima de 1 metro. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 0,12 metros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras de suelo mayores de 5 centímetros y si existen cerramientos de vidrio, u otros materiales frágiles, éstos deberán tener resistencia a la rotura.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 0,90 metros y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a 0,12 metros.

Artículo 65.-Normas sobre seguridad.

Serán de aplicación las normas que regulen las condiciones de seguridad en los edificios en todos los ámbitos (de incendios, de electricidad, de gas,...)

CAPÍTULO 21.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 10.- SUELO URBANO

Artículo 66.-

1) Es de aplicación la Ley 3/1998 de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras y las normas que la desarrollen. Así mismo, se cumplirá la Ordenanza Municipal sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas vigente en el municipio de Zamora.

2) Se distinguen dos tipos de actuaciones de urbanización según se trate de suelo urbano consolidado o de suelo urbano incluido en Unidades de Actuación.

Artículo 67.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano clasificado y consolidado se podrá expedir a instancia de los interesados el "**Certificado de servicios urbanísticos"** en el que se hará constar si la parcela tiene o no la condición de solar, señalándose en este último caso las obras necesarias para que la misma alcance tal condición y en su caso la valoración a efectos de prestación de la fianza a que se refiere el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En aquéllos supuestos de actuaciones aisladas en fincas para las que el Plan señalare cesiones de suelo por alineación respecto del límite de propiedad existente, será necesaria la cesión al Excmo Ayuntamiento, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos del suelo afectado por la misma. La solicitud de licencia conforme a proyecto que se atenga a las alineaciones definidas en el Plan General, implica el ofrecimiento de cesión al Excmo. Ayuntamiento del suelo afectado por la alineación. El acto de concesión de la licencia llevará implícita la aceptación de la cesión motivada por la rectificación de alineaciones.

Artículo 68.- SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN

1) En todas las Unidades de Actuación delimitadas en el Plan, como paso previo a las actuaciones edificatorias aisladas, será necesaria la previa aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se exceptúan únicamente, aquellos supuestos en los que, la ficha de la Unidad de Actuación correspondiente, en base a la escasa entidad de la urbanización que

fuere necesaria, permite que el proyecto correspondiente a la obra urbanizadora necesaria pueda ser incluido en el proyecto correspondiente a las edificaciones resultantes. La licencia, así concedida, facultará para la realización de las necesarias obras de urbanización, no pudiendo concederse licencia de primera ocupación o utilización de las edificaciones resultantes, en tanto no se haya concluido la urbanización en la forma en que se hubiere autorizado en la licencia.

2) Como paso previo al inicio de las obras de urbanización, deberá depositarse en el Excmo Ayuntamiento, aval garantizando la ejecución de dichas obras, por el importe que figure en el Presupuesto del Proyecto de Urbanización, definitivamente aprobado.

Dicho aval se devolverá a instancia de su aportador trascurrido un año desde la recepción de las obras de urbanización ejecutadas conforme a Proyecto.

El Excmo. Ayuntamiento podrá ejecutar el aval, siempre que transcurran los plazos de urbanización previstos en el planeamiento o en los instrumentos de desarrollo de aquel, sin que la misma se hubiere concluido. También podrá ejecutarse cuando, transcurran los plazos designados en las pertinentes órdenes de ejecución ordenadas por el Excmo. Ayuntamiento para la adecuación de las obras al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

3) Los **proyectos de urbanización** que se redacten sobre terrenos incluidos en Unidades de Actuación deberán ajustarse al contenido del Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento, y a las siguientes normas:

1. Red de saneamiento

La red de colectores públicos discurrirá siguiendo el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y verterán a las redes existentes.
De no existir ésta, o de no ser posible el enganche con la existente, será el acto de otorgamiento de la Licencia el que establezca el trazado de la red a construir por cuenta del solicitante.

Los materiales empleados deberán garantizar la estanqueidad necesaria frente a filtraciones de aguas y serán de las mismas características que los empleados habitualmente por el Ayuntamiento.

Se construirán:

a) Pozos de registro en todos cambios de dirección y de pendiente; en tramos rectos se construirán a distancias no superiores a 50 metros.

b) Absorbederos sifónicos para la recogida de aguas pluviales, de las características que señale el Ayuntamiento.

c) Cámaras de descarga automática en las cabeceras de las redes con una capacidad mínima de 1 m^3.

Las acometidas se realizarán a pozos de registro y siempre por encima de la generatriz del colector.

La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3 m^3/seg.

2. Abastecimiento de Agua

A.- En Proyectos de Urbanización el consumo diario se calculará en base a la suma de:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

- Agua para riegos, limpieza viaria, hidrantes contra incendios y cualquier otro resultante de las características propias de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 400 litros.

B.- Se instalarán hidrantes contra incendios en el número que señala la legislación vigente y de las características y modelos existentes en la ciudad.

C.- Los materiales y características de las canalizaciones, valvulería y piezas especiales serán de las homologadas por el Excmo. Ayuntamiento.

D.- Deberá justificarse, mediante la documentación requerida en cada caso la existencia de caudal suficiente de acuerdo con las características y necesidades de la ordenación.

E.- Se tendrán en cuenta las directrices que señale, una vez aprobado, el Plan

Director de la Red de Abastecimiento de Agua Potable actualmente en fase de redacción. En tanto se dispone del citado documento será de aplicación el Reglamento Municipal de Aguas.

3. Calzadas, aceras y sendas peatonales.

Las dimensiones de calzadas y aceras se adecuarán a las características residenciales, industriales o de servicios de la actuación. En cualquier caso las dimensiones mínimas serán las que se establecen a continuación:

- Anchura de calzada mínima (carril + aparcamiento):
  5,25 metros

- Anchura de cada acera mínima:
  1,20 metros o el 15% del ancho de la calle

- Anchura de aparcamiento en línea:
  2 metros

- Anchura de aparcamiento en batería:
  4,25 metros

- Anchura de carril de circulación de vehículos como mínimo:
  3,25 metros

Será siempre obligatoria la colocación de al menos dos aceras laterales.

En calzadas el paquete de firme y la capa de rodadura se dimensionará en correspondencia con la velocidad, intensidad y tonelaje del tráfico previsto, empleándose los materiales habituales en la ciudad.

Los aparcamientos se construirán con hormigón de acabado rotrofratasado y pulido o cualquier otro material rígido colocado sobre firme que soporte las cargas del tráfico previsto.

Las aceras se construirán con pavimentos antideslizantes sobre solera de hormigón. Cualquier otro tipo deberá ser autorizado por el Ayuntamiento.

Cuando el ancho de la acera sea superior a 2,50 metros se construirán alcorques para la plantación de arbolado y a una distancia no inferior a 7 metros.

En las calles incluidas en el Conjunto Histórico Artístico de la ciudad se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico en cuanto a los tratamientos superficiales.

4. Suministro de energía eléctrica.

La red de distribución de energía eléctrica se dimensionará y construirá de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las directrices municipales.

Los centros de transformación se situarán en terreno privado o en el subsuelo de terreno público. En este último caso su disposición será tal que no dificulte el paso de otras redes.

En ningún caso se permitirán los tendidos aéreos.

5. Alumbrado público.

A.- Niveles de iluminación. La calidad de las instalaciones de alumbrado público respecto de los niveles de iluminación de las vías y espacios públicos, así como de los valores de uniformidad deberán ajustarse a los siguientes:

Nivel de iluminación en servicio de 20-30 lux., en función de la importancia de la vía o espacio público.

Uniformidad media (E min / E med) > 0,4

Uniformidad general (E min / E max) > 0,33

B.- Distribución de los puntos de luz.

La distribución de los puntos de luz podrá ser unilateral, bilateral al tresbolillo o bilateral pareada, en función de la anchura de la vía y altura de montaje del punto de luz, y que en general debe ser:

a) Unilateral si la anchura de la vía es igual o inferior a la altura de montaje de las luminarias.

b) Bilateral al tresbolillo si la anchura de la vía es de 1 a 1,5 veces la altura de montaje de la luminaria.

c) Bilateral pareada si la anchura de la vía es superior a 1,5 veces la altura de montajes de las luminarias.

C.- Recomendaciones para el ahorro de energía.

Para reducir la potencia de la instalación se debe:

* Compensar el factor de potencia mediante la instalación de condensadores para compensar el consumo de energía reactiva producida por los equipos auxiliares (reactancias) de las lámparas de descarga. La capacidad de estos condensadores será tal que pueda conseguirse un factor de potencia de cos= 0,9.

* Utilizar lámparas de elevada eficacia en lum/w al objeto de conseguir el nivel de iluminación prefijado con la mínima potencia posible.

* Elegir luminarias con reflectores para el máximo aprovechamiento del flujo producido por las lámparas en el plano o vía útil.

* Establecer sistemas de regulación para la utilización parcial del alumbrado público en determinadas horas nocturnas cuando las necesidades de iluminación sean más reducidas, mediante sistemas de control de encendido y apagado de las instalaciones con reloj programador astronómico.

Todos los componentes de la red de alumbrado público serán de los tipos empleados por el Ayuntamiento.

6. Parques y jardines.

Las zonas se cederán y se adecuarán según lo siguiente:

- Las especies vegetales deberán ser adecuadas al clima de la ciudad y se procurará sean de las autóctonas de la zona.

- Se evitará la plantación masiva de especies que produzcan un sobrecoste en su conservación y mantenimiento.

- Los proyectos de urbanización incluirán las redes peatonales y su tratamiento adecuado.

- El alumbrado público de parques y jardines será acorde con el diseño del conjunto y se emplearán los materiales que habitualmente coloca el Ayuntamiento.

- Deberá incluirse el sistema de drenaje y de la red de riego, dotada esta última de los automatismos necesarios para una mínima atención.

- Se completará la urbanización con la instalación de los elementos que se consideren necesarios en función de su magnitud, tales como bancos, papeleras y juegos de niños.

7. Instalaciones de telecomunicaciones.

Se construirán las redes de telecomunicaciones conforme a las Normas establecidas por las Compañías suministradoras.

En ningún caso se permiten los tendidos aéreos.

8. Otras instalaciones.

Cualquier otra instalación (gas canalizado, semáforos,...) deberá cumplir la normativa vigente en ese momento.

SECCIÓN 20.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 69.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN DESARROLLO DE PLANES PARCIALES.

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo de Planes Parciales deberán cumplir las prescripciones señaladas para el suelo urbano incluidos en Unidades de Actuación y además:

1) Red de saneamiento.

Cuando por su lejanía al suelo urbano no sea posible la conexión a las redes municipales existentes, el vertido de aguas residuales podrá efectuarse a cauce público previa depuración de las mismas, autorización del Organismo de cuenca y aprobación por el Ayuntamiento.

2) Abastecimiento de agua.

Cuando no sea posible la conexión con las redes municipales y se proyecte una captación, deberá justificarse la dotación de agua necesaria mediante el correspondiente certificado de aforo expedido por Órgano competente y análisis químico y bacteriológico de las aguas.

CAPÍTULO 31.- USOS

SECCIÓN 10.-DEFINICIONES

Artículo 70.- DEFINICIÓN

1) Se entiende por uso la actividad a que se destina el subsuelo, vuelo y suelo, así como las edificaciones o instalaciones construidas sobre los mismos.

2) La presente reglamentación de usos regula y define las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según las actividades que en ellas puedan desarrollarse.

3) Pueden distinguirse, por su adecuación al planeamiento, los siguientes tipos de usos:

A) USO CARACTERÍSTICO: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito territorial por ser el de implantación mayoritaria en dicho espacio.

B) USOS COMPATIBLES: Son aquellos que pueden implantarse en un determinado ámbito territorial en coexistencia o no con el uso característico.

La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función del uso característico.

C) USOS PROHIBIDOS: Son aquellos que expresamente se tipifiquen como tales por las Ordenanzas de este Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que se desarrollen, así como todos aquellos que no resulten expresamente compatibles con los usos permitidos.

Igualmente, tendrán la consideración de usos prohibidos para un determinado ámbito territorial los así conceptuados por disposiciones estatales, comunitarias o autonómicas y en la forma que en éstas se establezca.

SECCIÓN 20.- CLASIFICACIÓN

Artículo 71.- DEFINICIONES Y SITUACIONES REGULADAS

A.- DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN

A efectos de estas ordenanzas y de las contenidas en los instrumentos de desarrollo del planeamiento, se establece la siguiente clasificación de usos:

11) RESIDENCIAL: Es el correspondiente al alojamiento y vivienda de las personas. Abarca los usos de unifamiliar, colectivo, comunitario y hotelero.

a) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: Es el que se desarrolla en edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, con acceso independiente desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior, constituyendo por sí mismo una única unidad predial, sin división horizontal intramuros, salvo espacios comunes.

b) RESIDENCIAL COLECTIVO: Es aquel que se desarrolla en viviendas independientes agrupadas constructivamente con otras viviendas, cuyo acceso se realiza desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, y con la propiedad colectiva de elementos comunes de la edificación.

c) RESIDENCIAL COMUNITARIO: Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades, incluidas las religiosas, etc...

d) USO HOTELERO: Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping,... y demás establecimientos hoteleros análogos.

21) PRODUCTIVO: Es el correspondiente a la transformación, reparación y almacenaje de materias y a la producción de bienes. Incluye los siguientes usos:

a) INDUSTRIAS: Comprende el conjunto de actividades relativas a la transformación de materias primas en bienes intermedios o finales. Se incluyen

las industrias de todo tipo.

b) TALLERES: Comprende las actividades de reparación de todo tipo y las actividades artesanales. Incluye la actividad de lavado de vehículos.

c) ALMACENES: Comprende los locales destinados a la conservación y guarda de productos de cualquier clase así como su distribución. Se incluyen las actividades de almacén de chatarra y desguace, así como las de comercio mayorista.

d) ESTACIONES DE SERVICIO: Destinadas al almacén y venta al por menor de suministros de carburante a vehículos y productos asimilados.

e) INSTALACIONES AGROPECUARIAS: Las destinadas al almacenaje, garaje y depósito de maquinaria agrícola, primer tratamiento y distribución de productos agrarios y estabulación, cría y engorde de ganado. Se distinguen, concretamente, los siguientes usos:

- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.

- Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.

- Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.

- Picaderos.

- Industrias destinadas al primer tratamiento de los productos agropecuarios de una explotación.

31) COMERCIAL: Comprende los locales abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios personales incluyendo los tanatorios. También se incluyen en este apartado los pequeños locales destinados a la reparación de calzado, pequeños electrodomésticos,...y los locales de venta y exposición de vehículos, así como los dedicados a la prestación de servicios de comunicación como locutorios telefónicos y los servicios de acceso a redes de información en el mismo local cuando no estén ligados a actividades de hostelería.

41) HOSTELERO, SOCIO-CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO:

Comprende las actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías restaurantes,...), pudiendo tener cualquier clase de actividades complementarias recreativas, incluidas las culturales y musicales.

Asimismo, comprende las actividades artísticas, culturales y sociales privadas, tales como museos, salas de exposiciones, de conciertos, cines, teatros, centros cívicos y sociales, salones recreativos, futbolines, billares, boleras, bingos, casinos y similares, circos, parques de atracciones, zoológicos, discotecas, instalaciones destinadas a los espectáculos taurinos, así como salones parroquiales y actividades religiosas (con exclusión de las residencias vinculadas a tal uso) y las iglesias o centros de culto. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general (tales como, gimnasios, campos deportivos, pistas de tenis, frontones, etc.) y, en general, toda clase de espectáculos.

51) HOSPITALARIO Y SANITARIO: Comprende las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos y las clínicas y consultas veterinarias.

61) OFICINAS: Abarca las actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios y emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. Se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinares.

71) DOCENTE: Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.

81) GARAJES Y APARCAMIENTOS: Comprende los espacios y locales destinados a la guarda de vehículos de todo tipo, excluida la maquinaria agrícola.

91) SERVICIOS: Comprende dos tipos:

1.- SERVICIOS PÚBLICOS: Espacios y locales, de titularidad pública o privada,

destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos tales como mercados, cementerios y crematorios, vertederos, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, cuarteles de policía, de bomberos, etc...

2.- INFRAESTRUCTURAS: Comprende las redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales, etc,...

101) ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO: Comprende los espacios libres destinados a esparcimiento, plantaciones de arbolado y jardinería, e instalaciones para actividades al aire libre cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que estén situados.

B.- SITUACIONES

A efectos de las Ordenanzas definidas y reguladas en estas Normas Urbanísticas y las que se redacten en el planeamiento de desarrollo, se definen las siguientes situaciones en cuanto a la implantación de cada uso en relación con los demás usos definidos y los asentamientos urbanos:

SITUACIÓN A.- Engloba las siguientes:

SITUACIÓN A1: En cualquier planta de un edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, pudiendo compartir accesos y zonas comunes con el resto de los locales o viviendas del edificio.

SITUACIÓN A2: Únicamente en local en planta baja con acceso independiente en edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, o en plantas distinta a la baja, como sótanos o semisótanos, siempre vinculado al uso en planta baja con las limitaciones determinadas en estas Normas Urbanísticas.

SITUACIÓN A3: En edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario, dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la Ordenanza de aplicación a la zona.

SITUACIÓN B.- Engloba las siguientes:

SITUACIÓN B1: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta.

SITUACIÓN B2: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario, dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la Ordenanza de aplicación a la zona.

SITUACIÓN C.- Engloba las siguientes:

SITUACIÓN C1: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, que puede estar adosada únicamente a otras edificaciones con el mismo uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico.

SITUACIÓN C2: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, aislada de otras edificaciones de cualquier uso.

SITUACIÓN D.- Engloba las siguientes:

SITUACIÓN D: En edificación aislada y alejada de asentamientos urbanos. A estos efectos, la normativa de cada uso regulará, en su caso, las distancias mínimas a respetar. Las distancias se medirán, cuando estén determinadas por o incorporadas a estas Normas Urbanísticas, a cualquier punto del límite del Suelo Urbanizable Delimitado o Urbano con uso característico no industrial, y se aplicarán siempre sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable a cada caso.

En general, la mención de una situación únicamente con una letra engloba todas sus subdivisiones, y las subdivisiones de numeral menor engloban las de numeral mayor.

SECCIÓN 3ª.- REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 72.- Condiciones generales

1) En lo que se refiere a las condiciones de volumen, instalaciones y dotaciones así como

condiciones de seguridad y accesibilidad, habrá que estar a lo dispuesto en el Capítulo 11 del Titulo II, de la presente Normativa.

2) Deberá solicitarse licencia municipal para el uso o usos que pretendan implantarse en un inmueble. Cuando además de la Licencia Urbanística sea preceptiva la solicitud de la Licencia de Actividad ambas serán objeto de resolución única sin perjuicio la tramitación en piezas separadas.

Obtenida la licencia de apertura una copia de la misma deberá figurar en lugar visible.

Artículo 73.- USO RESIDENCIAL.

La regulación para los distintos tipos de uso residencial se realiza conforme a la clasificación del artículo 71 de la presente normativa.

1) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

a) Programa mínimo: Toda vivienda unifamiliar tendrá una superficie útil mayor de 20 m^2 con el siguiente programa mínimo:

- estancia-comedor-dormitorio que puede llevar incorporada la cocina.
- cuarto de baño completo, compuesto por lavabo, inodoro, bidé y ducha.

En toda vivienda unifamiliar existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre. No se admitirá el tendido de ropa en fachada exterior a la vía pública o espacios libres de uso público, salvo que quede oculto mediante elementos fijos que formen parte del diseño de la fachada.

b) Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias:

* estancia: 12 m^2 y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros.
* estancia comedor: 14 m^2 y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3 / h.
* cocina: 6 m^2 si es independiente de la estancia y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 metros.
* dormitorio sencillo: 6 m^2, sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 1,80 metros.
* dormitorio doble: 10 m^2, sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 2 metros.
* cuarto de baño completo: 3 m^2
* pasillos: anchura mínima: 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura mínima será de 1 metro. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 0,40 metros, nunca situados frente a una puerta.

c) Altura libre mínima: 2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las dependencias de la vivienda se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

d) Volumen mínimo de las dependencias:

* estancia: 30 m^3
* estancia comedor: 35 m^3
* cocina.: 15 m^3
* dormitorio sencillo: 15 m^3
* dormitorio doble: 25 m^3
* cuarto de baño completo: 6,60 m^3

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir volúmenes inferiores a los señalados según la excepción de la altura mínima indicada en el apartado anterior.

e) Situación de las dependencias:

* Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. El acceso al cuarto de baño cuando sea el único no podrá realizarse por un dormitorio.

* Toda vivienda unifamiliar deberá tener al menos una habitación vividera con frente a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces, debiendo cumplir este último la siguiente condición:

Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la altura de patio (h_p). Se entiende por altura del patio (h_p) la indicada en el artículo de la presente Normativa que regula las dimensiones de patio de parcela o de luces. El resto de las condiciones de los patios serán las indicadas en el mencionado artículo.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan

actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

No obstante, se tendrá en cuenta, en todos los casos, lo dispuesto en el Apéndice 2 de la NBE-CPI/96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios o norma que la sustituya.

* En plantas de sótano y semisótano no se admitirán habitaciones vivideras.

* En la planta baja sólo se admitirán habitaciones vivideras cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural.

- Impermeabilización de muros y suelos bajo rasante.

- Pavimentación impermeable del terreno circundante.

f) Iluminación y ventilación de las dependencias:

* Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.

* Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.

* En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

* Las cocinas tendrán conductos de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

g) Dotación mínima de aparcamientos:

- Todo edificio de vivienda o viviendas unifamiliares dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

1.- Edificios de vivienda o viviendas unifamiliares que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 $m^{2.}$

c) La anchura del frente de fachada de toda la parcela al vial sea igual o inferior a 8 metros.

d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.

e) Todas las fachada den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.

2.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.

3.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

2) RESIDENCIAL COLECTIVO

a) Programa mínimo: Se distingue entre vivienda propiamente dicha y

apartamento, con el siguiente programa mínimo.

* Se entiende por vivienda aquella compuesta como mínimo de las siguientes dependencias y con una superficie mínima útil de 40 m^2:

- estancia-comedor
- dormitorio doble
- cocina
- cuarto de baño completo, compuesto por lavabo, inodoro, bidé y ducha.

* Se entiende por apartamento aquella vivienda reducida compuesta por un mínimo de estancia-comedor que puede llevar incorporada la cocina y/o el dormitorio y un cuarto de baño completo con una superficie útil mayor de 20m^2 y menor de 40m^2.

En toda vivienda o apartamento existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre. No se admitirá el tendido de ropa en fachada exterior a la vía pública o espacios libres de uso público, salvo que quede oculto mediante elementos fijos que formen parte del diseño de la fachada.

b) Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias:

* estancia: 12 m^2 y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros.
* estancia-comedor: 14 m^2 y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3 / h.
* cocina: 6 m^2 si es independiente de la estancia y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 metros.
* dormitorio sencillo: 6 m^2, sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 1,80 metros.
* dormitorio doble: 10 m^2, sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 2 metros.
* cuarto de baño completo: 3 m^2
* pasillos: anchura mínima: 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura mínima será de 1 metro. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 0,40 metros, nunca situados frente a una puerta.

c) Altura libre mínima: 2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos

una altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las dependencias de la vivienda se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

d) Volumen mínimo de las dependencias:

* estancia: 30 m^3
* estancia comedor: 35 m^3
* cocina: 15 m^3
* dormitorio sencillo: 15 m^3
* dormitorio doble: 25 m^3.
* cuarto de baño completo: 6,60 m^3

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir volúmenes inferiores a los señalados según la excepción de la altura mínima indicada en el apartado anterior.

e) Situación de las dependencias:

* Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. El acceso al cuarto de baño cuando sea el único no podrá realizarse por un dormitorio.

* Toda vivienda o apartamento deberá tener al menos una habitación vividera con frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces, debiendo cumplir este último la siguiente condición:

Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la altura de patio (h_p). Se entiende por altura del patio (h_p) la indicada en el artículo de la presente Normativa que regula las dimensiones de patio de parcela o de luces. El resto de las condiciones de los patios serán las indicadas en el mencionado artículo.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

No obstante, se tendrá en cuenta, en todos los casos, lo dispuesto en el Apéndice 2 de la NBE-CPI/96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios o norma que la sustituya.

* En plantas de sótano y semisótano no se admitirán habitaciones vivideras.

* En la planta baja sólo se admitirán habitaciones vivideras cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural.

- Impermeabilización de muros y suelos bajo rasante.

- Pavimentación impermeable del terreno circundante.

f) Iluminación y ventilación de las dependencias:

* Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.

* Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.

* En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

* Las cocinas tendrán conductos de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

g) Escaleras:

Además de las condiciones generales que se establecen en la presente Normativa para toda escalera, las escaleras de uso común de las viviendas cumplirán la siguiente condición:

* Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo:

- de acceso hasta 10 viviendas o apartamentos: 1 metro.
- de acceso a más de 10 viviendas o apartamentos: 1,10 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir escaleras que no cumplan las condiciones anteriores.

h) Dotación mínima de aparcamientos:

Todo edificio de viviendas de nueva planta dispondrá como mínimo de las siguientes plazas de aparcamiento:

* 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
* si el edificio dispone de menos de tres apartamentos: 1 plaza por apartamento.
* si el edificio dispone de tres o más apartamentos el número mínimo de plazas de aparcamiento será 2/3 del número de apartamentos, redondeando al número entero inmediatamente superior.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

1.- Edificios que contando con un número de dotación de plazas mínimas necesarias inferior a seis, estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m^2

c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.

d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.

e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.

2.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.

3.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante.

4.- Edificios situados en el ámbito de Estudios de Detalle fuera del Conjunto Histórico Artístico que creen nuevo viario público en su interior. En este caso, la reserva en la parcela o edificio será de tres plazas de aparcamiento por cada cuatro viviendas y/o apartamentos o fracción, situando el resto sobre el viario público de nueva creación hasta completar el estándar de una plaza por vivienda.

5.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran todas las siguientes condiciones:

* El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.

* Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones, según los estándares del presente Plan General.

* Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad del presente Plan General.

* Se aporte escritura pública de propiedad de tales plazas de aparcamiento y de su adscripción como garaje a la propiedad del edificio proyectado antes de la concesión de la licencia de obra.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran las condiciones anteriores.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3) RESIDENCIAL COMUNITARIO y HOTELERO:

Los edificios o la parte de ellos destinados a este uso cumplirán la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Asimismo, estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal de actividad y o apertura el ejercicio de actividades residenciales y hoteleras.

Se definen las siguientes categorías:

Categoría I (Residencial Comunitario): Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades, incluidas las religiosas, etc...

Categoría II (Hotelero): Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping,... y demás establecimientos hoteleros análogos.

a) Altura libre mínima: 2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las habitaciones vivideras se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

b) Situación de las dependencias:

* Todo dormitorio deberá dar frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de edificios existentes destinados ya a este uso que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

* En plantas de sótano y semisótano no se admitirán dormitorios.

* En la planta baja sólo se admitirán habitaciones vivideras cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural.

- Impermeabilización de muros bajo rasante.

- Pavimentación impermeable del terreno circundante.

. Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

c) Iluminación y ventilación de las dependencias:

* Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.

* Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.

* En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

* Las cocinas tendrán conductos de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

d) Escaleras: Además de las condiciones generales que se establecen en la presente Normativa para toda escalera, las escaleras de uso común del edificio cumplirán la siguiente condición:

* Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo:
- de 1 metro hasta 10 viviendas.
- de 1,10 metros para más de 10 viviendas.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir escaleras que no cumplan la condición anterior.

e) Plan de emergencia: Antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de

incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

f) Dotación mínima de aparcamientos:

* La dotación mínima de plazas de aparcamiento para el uso residencial comunitario y residencial hotelero será de 1 plaza por cada cinco dormitorios o fracción. Quedan excluidos de esta dotación obligatoria los usos de residencias de estudiantes, de ancianos y de comunidades religiosas.

* No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

1.- Edificios que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250m^2.

c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.

d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.

e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.

2.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.

3.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.

4.- Edificios situados en el ámbito de Estudios de Detalle fuera del Conjunto Histórico Artístico que creen nuevo viario público en su interior. En este caso, la reserva en la parcela o edificio será de una plaza de aparcamiento por cada seis habitaciones o fracción, situando el resto sobre el viario público de nueva creación hasta completar el estándar indicado en los apartados anteriores.

5.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran todas las siguientes condiciones:

* El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de

la fachada del edificio proyectado.

* Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.

* Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad del presente Plan General.

* Se aporte escritura pública de propiedad de tales plazas de aparcamiento y de su adscripción como garaje a la propiedad del edificio proyectado antes de la concesión de la licencia de obra.

.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 74.-USO PRODUCTIVO

1) USO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES

Con independencia de las normas establecidas en este Artículo reguladoras del Uso Industria, Talleres y Almacenes, deberán cumplirse cuantas disposiciones comunitarias, estatales, autonómicas y municipales regulen los diferentes aspectos de estas actividades y particularmente, todas las relativas a la protección ambiental, tanto las existentes como las que en el futuro se dicten, a las que expresamente se remiten estas Ordenanzas, y sin perjuicio de la aplicación de una Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente Atmosférico que en el ámbito de sus competencias pueda aprobar la institución municipal.

a) Categorías

En función de las molestias y efectos nocivos para la salud y de los daños que puedan ocasionar al medio ambiente las actividades comprendidas en este uso se clasificarán en las siguientes **categorías**:

Categoría I: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial.

Dicha categoría comprenderá los pequeños talleres, industrias y almacenes que por sus características o con la adopción de medidas correctoras de escasa entidad, garanticen la ausencia de molestias al vecindario por desprendimiento de gases, olores, ruidos o vibraciones.

Se encuentran incluidas, sin que la relación que se expresa a continuación tenga carácter limitativo, las siguientes:

a) Pequeñas industrias de elaboración de helados, productos de panadería y pastelería, freidurías,... siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20 kv.

b) Tintorerías, servicios de lavado, planchado,...

c) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20

kv (En caso contrario serán de la siguiente Categoría II).

d) Estudios y laboratorios fotográficos.

e) Talleres artesanales de cerámica, vidrio,...

f) Talleres auxiliares de construcción, de albañilería, de fabricación de escayola, electricidad, fontanería, calefacción, cristalería, aire acondicionado, carpintería (excepto carpinterías metálicas),...

g) Talleres de relojería, orfebrería, platería, joyería, óptica, ortopedia,...

h) Talleres de reparación de electrodomésticos, radiotelefonía, televisión, máquinas de coser,...

i) Talleres de reparación de vehículos.

j) Almacenes cuya superficie útil de almacenaje no supere los 150 m^2 y los de productos no peligrosos, nocivos, molestos o insalubres cuya superficie útil de almacenaje supere los 150 m^2. Se entiende excluido por completo el almacenaje de productos incluídos en la categoría IV a).

Categoría II: Actividad admitida en zonas mixtas con fuerte proporción de industria.

Dicha categoría comprende aquellas actividades que con la adopción de medidas correctoras son toleradas en zonas de varios usos, incluido el de vivienda, tales como:

a) Fabricación de prendas de vestir, géneros de punto, complementos,...

b) Fabricación de calzado, cuero y similares.

c) Fabricación de muebles.

d) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar supere los 20 kw .

e) Taller de cerrajería y carpintería metálica.

Categoría III: Actividad no admitida en zonas residenciales, sino únicamente en zonas industriales.

Comprende aquellas actividades que ni con la adopción de medidas correctoras puedan ser toleradas en zonas residenciales, tales como:

a) Industrias de aguas minerales, gaseosas, bebidas alcohólicas y similares.

b) Industrias del cacao, chocolate, galletas y similares.

c) Industrias lácteas y queserías.

d) Industrias cárnicas, mataderos, salas de despiece, fabricación y salazón de embutidos, secaderos de bacalao y similares.

e) Almacenes de productos peligrosos o nocivos de superficie superior a 150m². Se entiende excluído por completo el almacenaje de productos incluídos en la categoría IV a).

f) Plantas de fabricación de hormigón.

g) Chatarrerías y desguaces.

Categoría IV: Actividades aisladas de cualquier tipo de asentamiento urbano.

Comprende aquellas actividades que por sus características o por las características del proceso productivo y de los materiales que manipula debe situarse aislada, tales como:

a) Almacenes de gases, de combustibles, explosivos, productos volátiles...

b) Actividades extractivas.

Si surgieran dudas sobre la categoría en la que debe incluirse un uso determinado que no puedan resolverse a la vista de las características definitorias de la actividad que figuren en la documentación presentada para la obtención de la preceptiva licencia municipal, prevalecerá la inclusión en aquella categoría que sea más restrictiva y que garantice de forma más adecuada la ausencia de molestias a los vecinos y

la protección del medio ambiente.

b) Situaciones prohibidas

No se admitirán industrias, talleres y almacenes en situación A1.
Sólo se admitirán industrias, talleres y almacenes de Categoría III en situaciones C1 y C2, y en situación D los que por su Normativa específica puedan ubicarse en suelo no urbano.

c) Condiciones de las edificaciones

Todos las industrias, talleres y almacenes de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

1.- El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.

Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.

2.- No se admite el uso de industria y talleres en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.

3.- Las industrias, talleres y almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

4.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa.

En edificios existentes se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

5.- Las industrias, talleres y almacenes dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 500 m^2 de superficie construida: un inodoro, un lavabo y una ducha.
- por cada 500 m^2 más, o fracción, se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con las zonas de permanencia de trabajadores y/o de acceso al público debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

d) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:.

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

- En ningún caso se autorizan en situaciones A y B almacenes de productos inflamables o explosivos.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las industrias, talleres y almacenes cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones". Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Las industrias, talleres y almacenes y en especial sus chimeneas, cumplirán el Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.

- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se realice a la red de saneamiento general, se ajustará a las características siguientes:

* ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

* no se admitirán sustancias (grasas, desperdicios animales, etc) que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.

* el pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

* la temperatura de los vertidos será inferior a 401 C.

* se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento de gases procedentes de escapes de motores de explosión.

* en la construcción de nuevas instalaciones para actividades que generen grasas y residuos oleaginosos, se requerirá la instalación de cámaras de separación de grasas.

No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen las siguiente limitación:.

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará mediante un certificado expedido por el técnico autor del Proyecto, empresa instaladora, fabricante de la maquinaria o laboratorio homologado en la materia.

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

- En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e) Dotación de aparcamientos

- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 300 m^2 construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 300 m^2.

- Si hubiere además en el mismo edificio otros usos compatibles (oficinas, despachos o dependencias administrativas,...) se sumará a la dotación anterior la que corresponda por estos usos.

- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m^2, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m^2 de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

2) ESTACIONES DE SERVICIO

Todos las estaciones de servicio deberán cumplir las condiciones que se indican en el presente artículo, además de las contenidas legislación sectorial que les sea de aplicación.

a) Categorías

Categoría I: Compatible en zonas urbanas. Cumplirán las siguientes Condiciones especiales:

* La alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.

* Se establece un retranqueo mínimo obligatorio desde los surtidores a la alineación exterior de 4 metros medidos en la perpendicular a ésta. El retranqueo se cumplirá en el punto más desfavorable.

* Se establece una distancia mínima del rebaje del bordillo de acceso a la parcela al surtido más próximo a la vía pública de 6 metros medidos en el frente de alineación exterior, al objeto de garantizar un espacio de espera en el interior de la parcela.

* Se permite el retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo

igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Categoría II: No compatible con zonas urbanas, sólo podrán ubicarse en suelo no urbano y con objeto de prestación de servicios propios o complementarios a las carreteras.

b) Situaciones prohibidas

No se permitirá el uso de estación de servicio en situaciones A1 y A2. En ningún caso se admitirá el uso residencial en ninguna de sus subdivisiones en el mismo edificio o explotación que una estación de servicio.

c) Condiciones de las edificaciones

1.- El acceso a deberá realizarse siempre desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.

Los accesos a las mismas no causarán molestias a los vecinos ni interferencias en la vía pública.

2.- No se admite el uso de estación de servicio en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.

3.- La altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros.

4.- Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:

- un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario independizarlos entre sí.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

Esta dotación será suplementada con la que resulte de la necesaria para otros usos compatibles que existan en la estación de servicio.

5.- En el caso de que existan paredes laterales o medianeras vistas, éstas se tratarán en toda su la altura con un acabado acorde con el de las fachadas de la construcción.

d) Limites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:.

- Contarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.-Ruidos y Vibraciones:

Las estaciones de servicio cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones".

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Las estaciones de servicio cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.

- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a al riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento.

- En el caso de que los vertidos de aguas residuales se realicen a la red de saneamiento general, se ajustará a las características siguientes:

* ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

* no se admitirán substancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.

* el pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

* la temperatura de los vertidos será inferior a 401 C.

* se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento de gases procedentes de escapes de motores de explosión.

* en la construcción de nuevas instalaciones para actividades que generen grasas y residuos oleaginosos, se requerirá la instalación de cámaras de separación de grasas.

- No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará mediante un certificado expedido por el técnico autor del Proyecto, empresa instaladora, fabricante de la maquinaria o laboratorio homologado en la materia.

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad.

- En las zonas colindantes con calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

3) INSTALACIONES AGROPECUARIAS

Las características de las instalaciones agropecuarias así como las distancias a otras instalaciones o núcleos de población se adecuarán a la legislación sectorial que les sea de aplicación. En defecto de regulación sectorial se adoptarán las distancias determinadas en estas Normas Urbanísticas.

Todos las instalaciones agropecuarias de nueva construcción y todas aquellas existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlas a estos usos, deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) Categorías

A efectos de su compatibilidad con otros usos se determinan las siguientes categorías:

Categoría I: Compatible en ciertas circunstancias con usos urbanos residenciales:

- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- Huertas urbanas.

Categoría II: Usos de primer tratamiento y distribución de productos agrarios y tenencia

de animales y ganado no compatible con usos urbanos residenciales salvo en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Nucleo Rural y con las siguientes limitaciones:

Vacuno	70 cabezas
Equino	70 cabezas
Porcino	30 cabezas
Ovino	600 cabezas
Caprino	500 cabezas
Conejos	100 cabezas
Aves	100 cabezas

Categoría III: Usos agropecuarios no compatibles con usos residenciales, que deben por lo general situarse en lugares alejados de los núcleos urbanos. Entre otros la estabulación, cría y engorde de ganado en naves y granjas y actividades complementarias, áreas de enterramiento, transformación o eliminación de cadáveres de ganado, instalaciones de tratamiento de estiércol, esparcimiento y arado de purines, centros de concentración, etc.

b) Situaciones y distancias

Se aplicarán las distancias reguladas en la legislación sectorial.

c) Condiciones de las instalaciones

1.- El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.

Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.

2.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en

planta baja.

3.- Las instalaciones agropecuarias no podrán comunicarse con cualquier local destinado a otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, con puertas resistentes a 30 minutos de fuego.

4.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros.

5.- En general, las instalaciones agropecuarias dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en la propia instalación o en edificio independiente dentro de la misma parcela:

- hasta 500 m^2 de superficie construida un inodoro, un lavabo y una ducha.
- por cada 200 m^2 más, o fracción, se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

No será necesaria la dotación de servicios sanitarios únicamente en el siguiente caso:

- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.

- Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.

- Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.

d) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:.

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad

adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las instalaciones agropecuarias cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones". Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Las instalaciones agropecuarias y en especial las chimeneas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento.

- Con carácter general, no se admitirá el vertido de purines a la red de alcantarillado.

- Cualquier otro vertido de aguas residuales que se realice a la red de saneamiento general, se ajustará a las características siguientes:

* ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

* no se admitirán substancias (grasas, desperdicios animales, etc) que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.

* el pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

* la temperatura de los vertidos será inferior a 40 C.

* se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento de gases procedentes de escapes de motores de explosión.

* en la construcción de nuevas instalaciones para actividades que generen grasas y residuos oleaginosos, se requerirá la instalación de cámaras de separación de grasas.

- No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

- Toda acumulación de estiércol deberá realizarse sobre un lugar expresamente dedicado a tal fin, con solera impermeable dotada de ligera pendiente que conduzca a una arqueta para la recogida de los efluentes que escurran (lixiviados).

- No se permitirá el esparcimiento y arado de purines en terrenos distantes menos de 2000 m de suelo urbano o urbanizable delimitado de carácter residencial, ni 1000 m de cualquier edificio o instalación de carácter residencial, incluídos campings.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen las

siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado.

- En zonas próximas a calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e) Dotación de aparcamientos

- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 500 m^2 construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 500 m^2 y las situadas en suelo rústico.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m^2, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m^2 de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

Artículo 75.-USO COMERCIAL

1) Ámbito de aplicación

- Las presentes normas serán de aplicación los locales o edificios abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios. Esas normas no serán de aplicación a los mercadillos de puestos de venta ambulante que requerirán una Ordenanza Municipal independiente de este Plan.

- Cuando la actividad a ejercer en un local reúna las notas definitorias del uso comercial y de otro uso compatible, (por ejemplo venta-almacén) se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad.

2) Regulación

a) Clasificación

Se establece la siguiente clasificación por categorías:

CATEGORÍA I comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público no mayor de 2.500 m^2.

CATEGORÍA II comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior a 2.500 m^2.

A estos efectos, tendrá la consideración de superficie neta de venta al público, aquella destinada a la actividad de comercio en la que se almacenan artículos directamente expuestos al público, esté o no cubierta, y así mismo, la que sea utilizable efectivamente por el consumidor dentro del establecimiento, excluyéndose los aparcamientos.

b) Dimensiones

Los locales con superficie útil menor de 24 m^2 sólo se admiten en los siguientes casos:

* se admiten con superficie no menor de 9,00 m^2 los despachos de venta al público de documentos como loterías, estancos, quinielas y prensa, o de productos que no requieran más de 1 m^2 de superficie de almacenamiento.

* en galerías y centros comerciales con un espacio público cerrado y común a varios comercios. Se computarán a este efecto como superficie útil de uso comercial de cada local los espacios comunes que le correspondan proporcionalmente.

No se admitirán fragmentaciones de locales comerciales existentes de las que resulten superficies útiles menores de 24 m^2 por local independiente.

c) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso comercial de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso comercial, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

1.- El acceso a los locales comerciales deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.

2.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil comercial de venta al público situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil comercial de venta al público de la misma actividad situada en planta baja.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

4.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a usos comerciales será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa.

En edificios existentes se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20

metros.

5.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 150 m^2 de superficie construida: un inodoro y un lavabo.
- por cada 200 m^2 más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
- a partir de 750 m^2 de superficie construida de locales comerciales, por cada 500 m^2 más, o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

En el caso de las galerías comerciales la dotación mínima de aseos comunes será la resultante de aplicar los parámetros anteriores descontando la superficie de zonas comunes.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

6.- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

- En el primer caso, los huecos de iluminación y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la superficie construida del local, exceptuando las zonas destinadas a almacenes, trasteros y pasillos de comunicación de éstos con la zona de venta al público.

- En el segundo caso, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 250 luxes.

7.- **Las galerías y pasajes comerciales** deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Dispondrán en planta baja de al menos un 60% de su superficie.

- Cuando penetren más de diez metros en el interior de una manzana, medidos perpendicularmente a la fachada de acceso, requerirán acceso público desde ambos extremos del pasillo con un ancho de toda la galería superior al 15% de su longitud, con un mínimo de 3 metros.

- Cuando el pasaje sirva de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 metro respecto a la dimensión indicada en el apartado anterior.

El Ayuntamiento podrá denegar, justificadamente por razones de circulación y de seguridad peatonal y rodada, la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana para la instalación de una galería comercial o multicentro.

d) Límites de funcionamiento

1.-Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial la NBE-CPI sobre "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios" o normas que las sustituyan, se establecen las siguientes limitaciones:.

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

- Para los usos incluidos en la categoría II y los incluidos en la categoría I de superficie construida mayor de 1000 m^2, antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el **Plan de emergencia del edificio** para su remisión al Servicio de Bomberos.

  El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible

permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Los locales comerciales cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones". Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Los locales comerciales y en especial las chimeneas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.-Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas.

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e) Dotación de aparcamientos

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan locales comerciales existirá una plaza de aparcamiento por cada 150 m^2 incluidos en espacios comunes comerciales construidos o fracción del conjunto de superficie de uso comercial, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

1.- Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.

2.- Edificios con uso mayoritario comercial que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m^2.

c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.

d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal

e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.

3.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.

4.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.

5.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran todas las siguientes condiciones:

* El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.

* Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.

* Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad del presente Plan General.

* Se aporte escritura pública de propiedad de tales plazas de aparcamiento y de su adscripción como garaje a la propiedad del edificio proyectado antes de la concesión de la licencia de obra.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran las siguientes condiciones anteriores.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la

dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 76.-USO HOSTELERO, SOCIO-CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO

1) Ámbito de aplicación

- Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios abiertos al público destinados a los usos hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo definidos en la presente Norma. Esas normas no serán de aplicación a los kioscos que se instalen en la vía pública con concesión administrativa.

- Cuando coexistan varios usos se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad, aplicándose las normas más restrictivas de las que les sean de aplicación.

2) Regulación

a) Categorías

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría I (Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo): Comprende las actividades artísticas, culturales y sociales privadas, tales como museos, salas de exposiciones, de conciertos, cines, teatros, centros cívicos y sociales, salones recreativos, futbolines, billares, boleras, bingos, casinos y similares, circos, parques de atracciones, zoológicos, discotecas, instalaciones destinadas a los espectáculos taurinos, así como salones parroquiales y actividades religiosas (con exclusión de las residencias vinculadas a tal uso) y las iglesias o centros de culto. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general (tales como, gimnasios, campos deportivos, pistas de tenis, frontones, etc.) y, en general, toda clase de espectáculos.

Categoría II (Hostelero): Comprende las actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías restaurantes,...), pudiendo tener cualquier clase de actividades complementarias recreativas, incluidas las culturales y musicales.

b) Situación

Se admite la implantación de estos usos sobre espacio de uso público con carácter general, sujeta a las limitaciones de la Ordenanza Libre de Uso Público y salvo determinación en contrario.

c) Dimensiones

- No se admite ninguno de estos usos en superficies cubiertas útiles menores de 24m^2.

- No se admitirán fragmentaciones de locales existentes de las que resulten superficies menores de 24m^2 por local independiente.

d) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso de los anteriores, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación, debiendo adecuarse a la más restrictiva de ellas:

1.- El acceso a los locales destinados a cualquiera de estos usos, deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.

2.- No se admiten estos usos en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja. La superficie útil destinada al público de estos usos situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja, quedando excluida de este cómputo la superficie destinada a almacén.

Queda excluido del cumplimiento de esta condición el uso hostelero en bodega tradicional existente.

3.- Los espacios destinados a uno de estos usos no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

4.- La altura libre mínima de las plantas baja, entreplanta, semisótano y sótano en edificios construidos al amparo de esta normativa adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias del local (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros. La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50m.

En edificios existentes situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico Artístico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros en todas las plantas.

En edificios existentes situados fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,50 metros en todas las plantas.

5.- Los edificios o locales destinados a estos usos dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 150 m^2 de superficie construida: un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro y un lavabo, siendo necesario independizarlos entre sí.

- por cada 200 m^2 más, o fracción, se aumentará en la misma dotación. Queda excluido de este incremento de dotación el uso de iglesia o centro de culto.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

6.- Todos los edificios y locales destinados a cualquiera de estos usos deberán cumplir las condiciones de la Sección segunda del Capítulo I del Título I del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto). En cualquier caso se garantizará además lo siguiente:

- un nivel mínimo de iluminación de 10 lux, pudiendo reducir este nivel a 1 lux exclusivamente en momentos de espectáculos. Se podrán admitir niveles inferiores de iluminación cuando de la singularidad del proyecto se deduzca que las propuestas están suficientemente justificadas.

- una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora. En el caso de que se realice por medios mecánicos se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

e) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

- Deberán cumplir la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial la NBE-CPI sobre "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios" o norma que la sustituya .

- En la tramitación de actividades incluidas en este artículo que sean consideradas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como "espectáculos propiamente dichos", antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el **Plan de emergencia del edificio o local** para su remisión al Servicio de Bomberos.

  El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

  1) Planos actualizados del edificio:

  - Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

  - Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

  - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones". Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.

- El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de limitadores de potencia en los aparatos musicales para garantizar que no se sobrepasan los niveles admisibles.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

- En especial las salidas de humos de cocinas, hornos y planchas deberán realizarse siempre por medio de conductos estancos hasta la cubierta del edificio y contarán con un filtro de grasas, no admitiéndose la instalación de cocinas, hornos o planchas que no cumplan esta condición.

4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas.

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

6.- Aforo

- Deberá colocarse en lugar visible para el público y junto a la puerta de acceso una placa o cartel donde figure el aforo máximo del local.

Artículo 77.-USO HOSPITALARIO Y SANITARIO

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos. Estas normas no serán de aplicación a las consultas médicas no multidisciplinares, que se regulan por el uso de oficinas.

2) Regulación

a) Condiciones de los locales

Los edificios y locales destinados a este uso cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación y particularmente el Decreto 204/1994 de 15 de septiembre de la Junta de Castilla y León sobre Ordenación de la Gestión de los Residuos Sanitarios o norma que lo sustituya.

Todos los locales o edificios de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, además deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- El acceso deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.

2.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja, quedando excluida de este cómputo la superficie de almacenes.

3.- Las dependencias destinadas a estos usos no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo

previo, y cumplirán lo establecido en la NBE-CPI sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios o norma que la sustituya. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

4.- La altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias del local (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros.

La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total.

En el caso de actuaciones de rehabilitación de edificios existentes que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

5.- Todo dormitorio o habitación de hospitalización deberá dar frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana, patio de parcela o de luces.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de edificios existentes destinados ya a este uso que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

En plantas de sótano y semisótano no se admitirán dormitorios o habitaciones de hospitalización.

En la planta baja sólo se admitirán habitaciones vivideras cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Aislamiento del terreno natural.

- Impermeabilización de muros bajo rasante.

- Pavimentación impermeable del terreno circundante.

(Se entiende por habitación vividera aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas).

6.- Iluminación y ventilación de las dependencias:

* Todas las habitaciones de hospitalización dispondrán de huecos con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será mayor o igual a 1/20 de la superficie útil de la habitación.

* Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de habitación de hospitalización.

* En el resto de las dependencias la iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial.

- En el caso de la iluminación y ventilación artificial, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

* En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

* Las cocinas tendrán conductos de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

7.- Escaleras:

Además de las condiciones generales que se establecen en la presente Normativa para toda escalera, las escaleras de uso común del edificio cumplirán la siguiente condición:

* Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conllevan el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir escaleras que no cumplan la condición anterior.

8.- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 150 m^2 de superficie construida de habitaciones vivideras un inodoro y un lavabo.
- por cada 200 m^2 más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

b) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial la NBE-CPI sobre "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios" o norma que la sustituya, se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de manipulación o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.

- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

- Antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.

  El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones". Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o norma que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad.

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

c) Dotación de aparcamientos

Se estable la siguiente dotación para todos los locales o edificios de nueva construcción y actuaciones de rehabilitación que conlleven el vaciado interior de la edificación o la alteración de la estructura portante:

1) La dotación mínima de plazas de aparcamiento para el uso hospitalario y sanitario será de 1 plaza por cada ocho habitaciones de hospitalización o fracción o de 1 plaza por cada 150 m^2 construidos o fracción, aplicándose la dotación más restrictiva que resulte. Este aparcamiento se resolverá en el edificio o en la propia parcela.

2) No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

1.- Edificios que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m^2.

c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.

d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal

e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.

2.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.

3.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la

edificación ni la alteración de la estructura portante.

4.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran todas las siguientes condiciones:

* El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.

* Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.

* Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad del presente Plan General.

* Se aporte escritura pública de propiedad de tales plazas de aparcamiento y de su adscripción como garaje a la propiedad del edificio proyectado antes de la concesión de la licencia de obra.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran las siguientes condiciones anteriores.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 78.-USO OFICINAS

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios y emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. Se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinares.

2) Regulación

a) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso de oficinas de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso de oficina, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas legislación sectorial que les sea de aplicación:

1.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil de oficinas situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.

2.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a este uso será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa.

* La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

* En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total.

* En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

* En edificios existentes se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

3.- Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 150 m^2 de superficie construida un inodoro y un lavabo.
- por cada 200 m^2 más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con la zona de público, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

4.- La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial.

- En el caso de ventilación natural la superficie practicable de ventilación será mayor o igual a 1/12 de la superficie útil del local.

- En el caso de iluminación y ventilación artificial, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 300 lux en las zonas de trabajo.

b) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial la NBE-CPI sobre "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios" o norma que la sustituya, se establecen lo siguiente:

- En los locales de altura de evacuación superior a 10 metros y superficie construida

por planta mayor de 500 m^2 , antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el **Plan de emergencia del local** para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas

que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.

- Cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones", en el caso que sea de aplicación.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Las oficinas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya.

4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:.

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

c) Dotación de aparcamientos

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan oficinas existirá una plaza de aparcamiento por cada 150 m^2 construidos o fracción del conjunto de superficie de este uso, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

1.- Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.

2.- Edificios con uso mayoritario de oficinas que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250m^2.

c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.

d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.

e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.

3.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.

4.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.

6.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de

aparcamiento señalados en este apartado, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran todas las siguientes condiciones:

* El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.

* Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.

* Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad del presente Plan General.

* Se aporte escritura pública de propiedad de tales plazas de aparcamiento y de su adscripción como garaje a la propiedad del edificio proyectado antes de la concesión de la licencia de obra.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran las siguientes condiciones anteriores.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 79.-USO DOCENTE

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación al conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.

2) Regulación

a) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso docente de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a este uso, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas legislación sectorial que les sea de aplicación:

1.- El acceso a los locales de uso docente cuya superficie de aulas supere 50m^2 construidos deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.

2.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil de uso docente situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en plantas superiores.

Únicamente se admiten en la planta sótano dependencias de almacenamiento, aseos y vestuarios, cuartos de instalaciones y garaje. En planta de semisótano se admiten únicamente los usos anteriores y los de salas de actos y proyecciones, gimnasio y cocinas.

3.- En edificios realizados al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja y semisótano adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias del local (aseos, cocinas, vestuarios...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros. No se admitirán usos que impliquen concurrencia de público en planta sótano.

La altura libre mínima del resto de las plantas sobre rasante será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conllevan el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

En edificios existentes se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

4.- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

a) Academias y centros de enseñanza no incluidos en la enseñanza oficial:

- hasta 150 m^2 de superficie construida un inodoro y un lavabo.
- por cada 200 m^2 más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

b) Centros de enseñanza incluidos en la enseñanza oficial, se estará a lo dispuesto en las normas específicas dictadas por la Administración competente.

En cualquier caso estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

5.- La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial.

- En el caso de iluminación y ventilación artificial, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 250 lux.

b) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial la NBE-CPI sobre "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios" o norma que la sustituya, se establece la siguiente limitación:

- En los centros de enseñanza con capacidad superior a 200 alumnos y altura de evacuación mayor de 7 metros, antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el **Plan de emergencia del edificio** para su remisión al Servicio de Bomberos.

  El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

  1) Planos actualizados del edificio:

  - Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

  - Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

  - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

  - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.

- Cumplirán lo dispuesto en el Decreto de la Junta de Castilla y León 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones", en el caso que sea de aplicación.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Los edificios o locales de uso docente, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya.

4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:.

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

c) Dotación de aparcamientos

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan usos docentes existirá una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos o fracción del conjunto de superficie de este uso, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

1.- Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.

2.- Edificios con uso mayoritario docente que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Tengan un fondo inferior a 10 m.

b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250m².

c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.

d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal

e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.

3.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.

4.- En actuaciones de rehabilitación que no conllevan el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.

6.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran todas las siguientes condiciones:

* El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.

* Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.

* Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad del presente Plan General.

* Se aporte escritura pública de propiedad de tales plazas de aparcamiento y de su adscripción como garaje a la propiedad del edificio proyectado antes de la concesión de la licencia de obra.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran las siguientes condiciones anteriores.

- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 80.-GARAJES Y APARCAMIENTOS

1) Ámbito de aplicación

Las siguientes condiciones serán de aplicación a todo espacio destinado al uso de garaje y aparcamiento.

2) Regulación

a) Condiciones de accesibilidad

1.- La puerta de acceso al garaje tendrá una altura mínima de 2,20 metros. Se establece una anchura mínima de 2,60 metros, excepto en viviendas unifamiliares. En el caso de garajes de más de 1.000m² útiles ésta tendrá un ancho mínimo de 4,70 metros o se sustituirá por dos puertas de ancho mínimo 2,60 metros.

La puerta de acceso al garaje no invadirá la vía pública con su apertura en, al menos, la altura libre mínima establecida para los vuelos de los cuerpos salientes.

2.- Cuando exista desnivel entre las zonas del garaje y/o con la zona de acceso éste se salvará mediante rampas o montacoches. En este último caso el montacoches deberá estar homologado para el transporte de personas y su instalación cumplirá las disposiciones del Reglamento de Aparatos Elevadores.

3.- Los garajes con más de cinco plazas de aparcamiento y acceso directo a espacio público, dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 3 metros de ancho situado dentro de la parcela. Si la superficie del garaje fuese mayor de 1.000m² útiles, la anchura del espacio horizontal de espera o acceso se aumentará a 5 metros.

Si la puerta de acceso se coloca en el exterior de dicho espacio o invadiéndolo, ésta será de apertura automática con mando a distancia para evitar la parada del coche en la vía pública. En el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico esta puerta se colocará necesariamente en la alineación cumpliendo la condición antes indicada sobre la apertura automática.

En caso de que el acceso a garaje se realice con montacoches, este mismo puede servir de espacio de espera si se garantiza la apertura automática con mando a distancia.

4.- El acceso a las plazas de garaje que se proyectan en un edificio será único para todas ellas. No obstante, en garajes de 12 o más plazas se admiten accesos independientes para grupos de más de cinco plazas.

El Ayuntamiento podrá denegar el acceso de vehículos sobre la acera cuando la capacidad del garaje sea de menos de cuatro plazas, excepto que éstas sean parte de la dotación mínima necesaria según los estándares mínimos establecidos en la presente normativa.

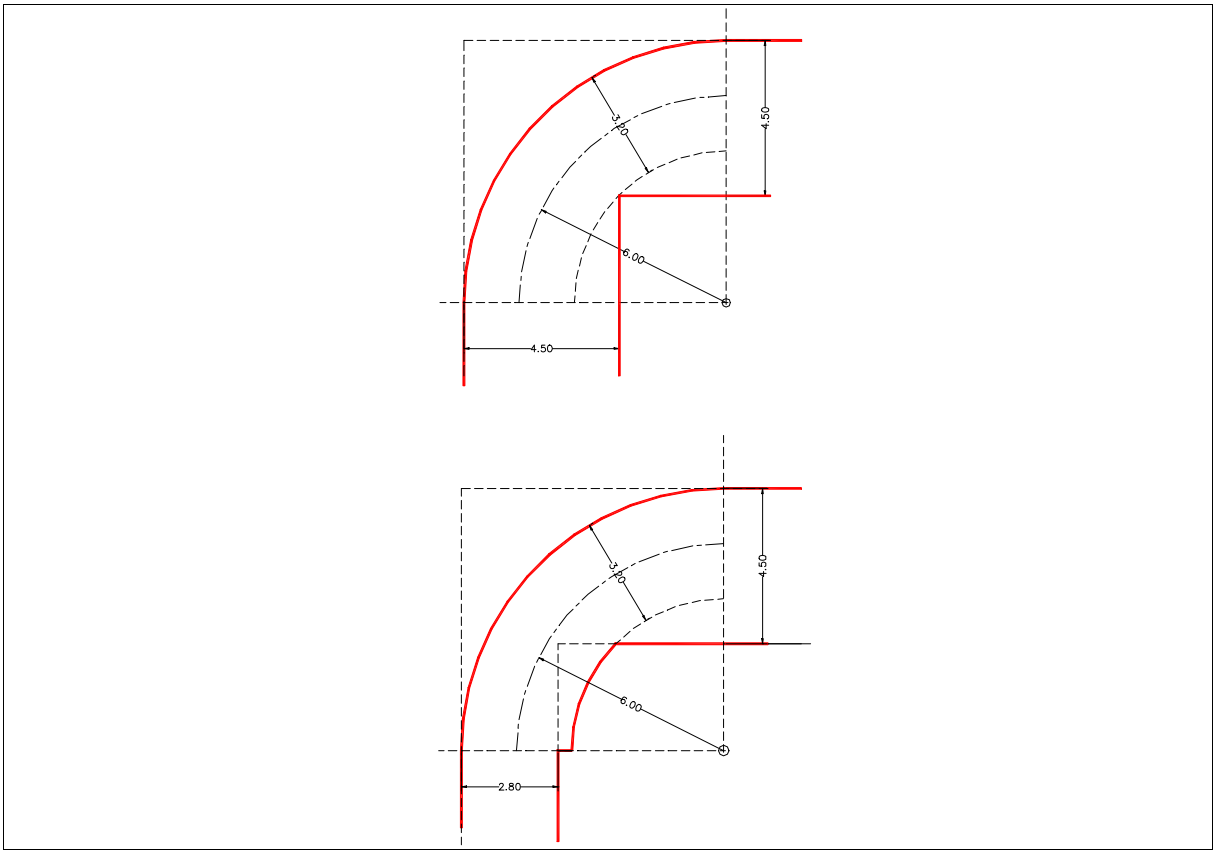
b) Condiciones de dimensiones de los accesos y pasillos:

Las medidas mínimas establecidas no podrán ser invadidas por elementos constructivos de ningún tipo (estructurales, defensas de pilares, instalaciones,...), ya sean estos fijos o móviles. Así mismo, se garantizará en todo momento la maniobrabilidad de los vehículos.

1.-	-Ancho mínimo en rampas, accesos y pasillos rectos:	2,80 metros
	-Ancho mínimo en rampas, accesos y pasillos curvos:	3,20 metros
	-Radio de giro mínimo en curvas:	6 metros
	(medido al eje de la rampa, acceso o pasillo mínimo)	
	- Pendiente máxima en rampas rectas:	16%
	- Pendiente máxima en rampas curvas:	12%

2.- En rampas, la unión de tramos rectos y curvos se realizará de forma que sus generatrices exteriores sean tangentes, según los siguientes esquemas.

3.- En horizontal la unión de tramos rectos y curvos se realizará según los esquemas, permitiéndose en estos casos una maniobra en marcha atrás.

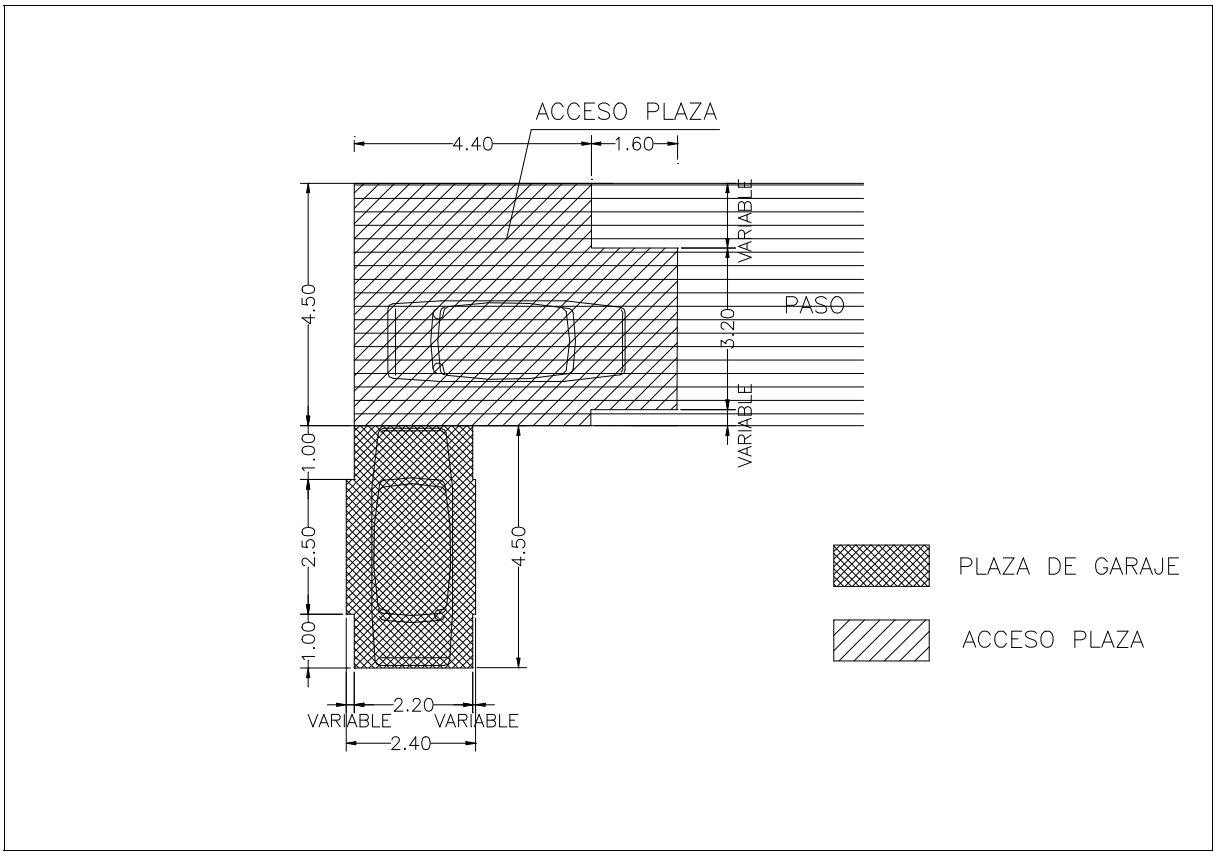


UNIÓN DE TRAMOS RECTOS Y CURVOS EN RAMPAS Y EN HORIZONTAL

c) Condiciones de las dimensiones de las plazas de garaje y zonas de acceso a las mismas

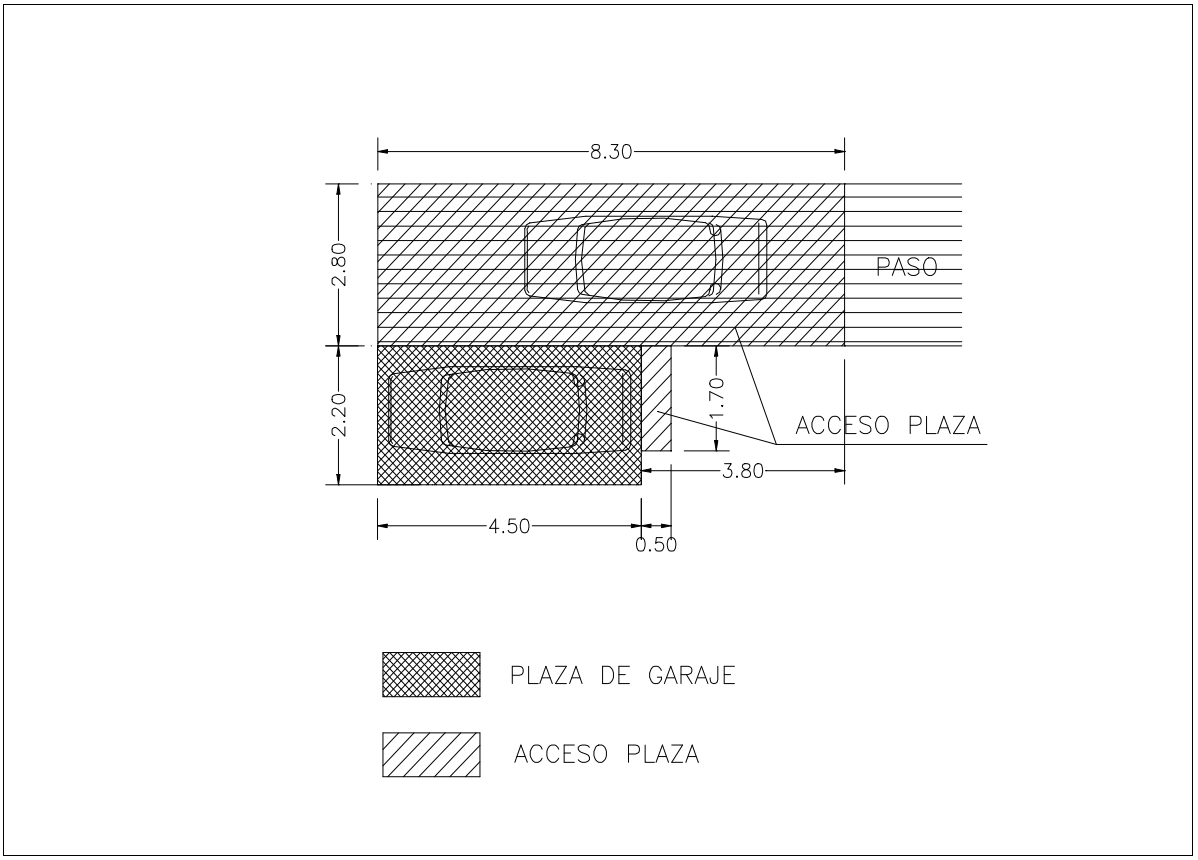
Las medidas mínimas establecidas no podrán ser invadidas por elementos constructivos de ningún tipo (estructurales, defensas de pilares, instalaciones,...), ya sean estos fijos o móviles.

1.- Los aparcamientos en batería cumplirán el siguiente esquema:



APARCAMIENTO EN BATERÍA

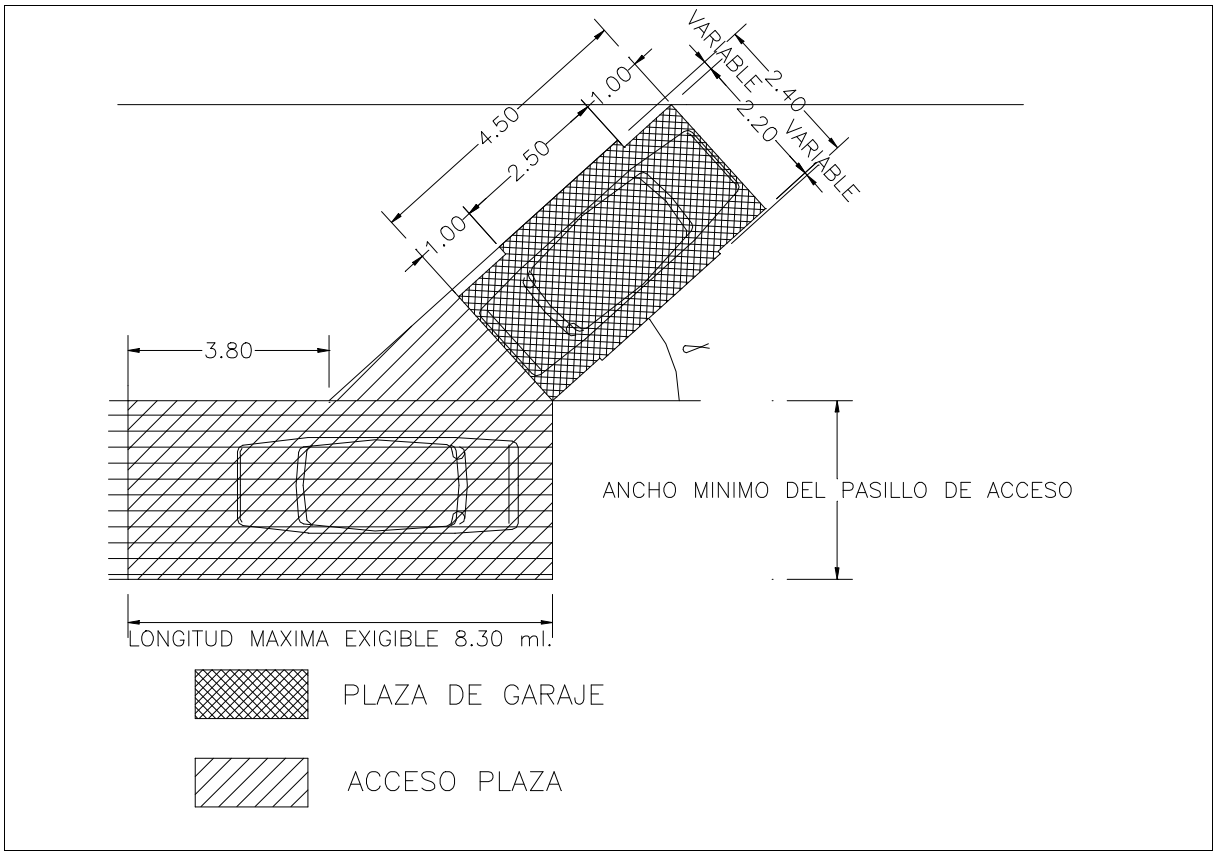
2.- Los aparcamientos en línea cumplirán el siguiente esquema:



APARCAMIENTO EN LÍNEA

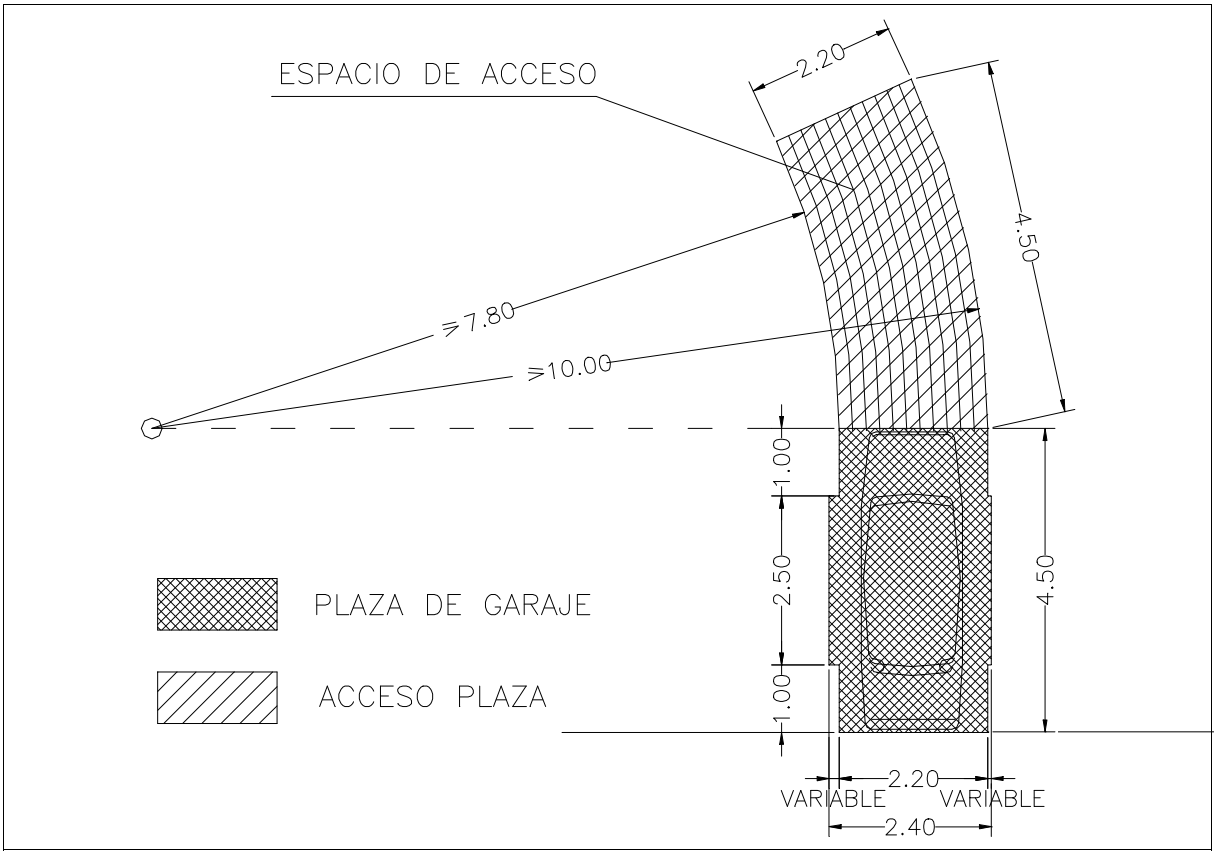
3.- El aparcamiento en oblicuo cumplirá el siguiente esquema, garantizando una anchura mínima de pasillo:

ancho mínimo del acceso a plaza = 0,05 x % (en metros) con un mínimo de 2,80 metros. (El ángulo % se medirá en grados sexagesimales)



APARCAMIENTO EN OBLICUO

4.- El acceso frontal al aparcamiento en batería cumplirá el siguiente esquema:



ACCESO FRONTAL AL APARCAMIENTO EN BATERÍA

5.- Los cerramientos de las plazas de aparcamiento no disminuirán nunca las dimensiones de éstas y de las zonas de acceso.

6.- El acceso a las plazas de garaje se realizará con el coche en el sentido que se aprecia en la figura sin invadir ninguna otra plaza y la salida del garaje se realizará en sentido normal de marcha, debiendo existir un espacio para realizar el cambio de sentido en cada planta del garaje cuando no se pueda dar la vuelta en la propia plaza y no teniendo que recorrer marcha atrás nunca una longitud mayor de 20 metros.

7.- Se señalizarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas y se numerarán las plazas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las Licencias de construcción, Primera Ocupación, funcionamiento y apertura.

8.- No se admitirán plazas de garaje con pendiente de su pavimento superior al 5%, en cualquier dirección. Tampoco se permitirá que el espacio mínimo de acceso a cada plaza, según esquemas, tenga una pendiente superior al 5%.

9.- La altura libre mínima en todos los recorridos del garaje será de 2,30 metros, pudiendo rebajar esta altura hasta 2,20 metros con elementos constructivos, conductos, etc.

10.- La altura libre mínima de las plazas de garaje será 2 metros. Esta altura no será rebajada con ningún elemento constructivo, decorativo, etc.

d) Condiciones constructivas y de seguridad

1.- Los garajes y aparcamientos deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las de la NBE-CPI "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios" o norma que la sustituya.

2.- El recinto del garaje deberá cumplir el Decreto 3/1995 de 12 de enero "por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones".

3.- Se podrá utilizar la rampa de acceso al garaje como vía de evacuación cuando así lo permitiera la Norma de Protección contra Incendios.

4.- Las comunicaciones del garaje con cualquier otra dependencia del resto del inmueble en el que se sitúe deberá cumplir las determinaciones que a tal efecto prescribe la Norma Básica de la Edificación CPI/96.

5.- Los garajes situados por debajo de la rasante dispondrán desagües mediante sumideros y conectados a la red general de saneamiento del edificio.

6.- Los edificios o locales destinados al uso de garaje comercial o de aparcamiento público dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:

- un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro y un lavabo siendo necesario independizarlos entre sí.

Estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

7.- En los edificios o locales destinados al uso de garaje comercial o de aparcamiento público con más de 150 m² de superficie útil, antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el **Plan de emergencia del edificio** para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

e) Condiciones de iluminación y ventilación:

1.- El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux entre la plaza de aparcamientos y las zonas comunes de circulación del edificio.

2.- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

3.- La ventilación de los garajes y aparcamientos se podrá realizar de forma natural o forzada.

- Si es natural se realizará por huecos con sección total mínima de 25 cm^2 por cada 1 m^2 de superficie construida de aparcamiento. Estos huecos se deberán localizar de forma racional para que se asegure la efectividad de la misma, no admitiéndose únicamente chimeneas o shunts.

- Si es forzada, se realizará por sistema que garantice una renovación mínima de 6 volúmenes/hora, mediante al menos dos máquinas independientes mecánica y

eléctricamente comandadas por temporizador y detector de CO, pudiendo sustituir este último por un pulsador simultaneado con la puerta y los interruptores del alumbrado. La instalación contará con el número necesario de máquinas para ventilar la totalidad del garaje teniendo en cuenta el caso en el que una de ellas no funcionara.

Artículo 81.- USO SERVICIOS

1) Ámbito de aplicación

Son los espacios y locales destinados a satisfacer las necesidades de servicio público e infraestructuras.

2) Regulación

a) Categorías

Comprende dos categorías:

Categoría I (Servicios Públicos): Espacios y locales, de titularidad pública o privada, destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos tales como mercados, cementerios, vertederos, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, laboratorios de materiales, parques de bomberos, cuarteles de policía, etc...

Categoría II (Infraestructuras): Comprende las redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales etc..

b) Condiciones de los edificios o locales

Los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.

Todos los locales o edificios de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, además deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- La altura libre mínima en edificios construidos al amparo de esta normativa de las

plantas adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros.

En edificios existentes situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico Artístico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros en todas las plantas.

En edificios existentes situados fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,50 metros en todas las plantas.

2.- Los edificios o locales destinados a servicios públicos y los destinados a infraestructuras cuyo uso implique permanencia de personas, dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 150 m^2 de superficie construida, un aseo dotado de al menos un inodoro y un lavabo.

- por cada 200 m^2 más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

c) Límites de funcionamiento

El Ayuntamiento antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la misma y a la vista de la magnitud de la instalación, podrá exigir la presentación del **Plan de emergencia del edificio** para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.

- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.

- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.

- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.

- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

Artículo 82.-ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el soleamiento en invierno.

SECCIÓN 40.-COMPATIBILIDADES DE USOS

Artículo 83.-

1) Las compatibilidades de usos se establecen en las Ordenanzas del Capítulo 11 del Título III de las presentes Normas.

2) Serán de aplicación las limitaciones de concentración de determinados usos por sus efectos aditivos que determina la legislación sectorial de aplicación.

CAPÍTULO 41) CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 84.- Ámbito de aplicación

1) Son de aplicación para todos los edificios, construcciones, elementos y solares con independencia de la clase de suelo en la que se localicen, para los casos en los que en esta Normativa no se disponga una regulación específica.

2) La responsabilidad de la estética de la ciudad corresponde en primer término al Ayuntamiento sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan tanto la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural como los organismos autonómicos y centrales correspondientes. En consecuencia, cualquier actuación que afecte a la estética de la ciudad deberá someterse a la aprobación municipal que se acomodará a lo establecido en el artículo 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Así, las nuevas actuaciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, especialmente en el Casco Histórico-Artístico y su zona de influencia.

   Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte manifiestamente inconveniente, lesiva para la imagen de la ciudad, o antiestética.

Artículo 85.- Autorizaciones

1) Para la realización de cualquier tipo de obra relacionada con lo contenido en el presente Capítulo de la Normativa será necesario documentar convenientemente las características de lo solicitado, mediante Memoria descriptiva de materiales, calidades, colores, dimensiones, iluminación,... y documentación gráfica, en su caso, que se adjuntará a la solicitud de la correspondiente licencia.

2) Además, para las actuaciones afectadas por la Sección 20 del presente Capítulo será necesario adjuntar a la solicitud de Licencia, la documentación que se recoge en el Anexo 1 de la Orden de 16 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se dictan instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural.

SECCIÓN 10.- SOBRE EDIFICIOS NO AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA SITUADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Artículo 86.- Tratamiento de fachadas exteriores e interiores

1) La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en esta Sección de las Normas Urbanísticas.

2) Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de cada zona. Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos.

3) En planta baja y semisótano no se sobrepasará la alineación oficial con ningún elemento de la fachada con la excepción de:

   a) marquesinas, rótulos y toldos en las condiciones que se establecen en la presente normativa
   b) elementos ornamentales como molduras y pilastras con un saliente máximo de 10 centímetros.
   c) zócalos con un saliente máximo de 5 centímetros.

4) No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con cualquier tipo de aplacado que por sus características de peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo, se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, cuando su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

Artículo 87.- Tratamiento de medianeras y paredes laterales de la edificación al descubierto.

Todos los paramentos de la edificación visibles desde la vía pública y aún cuando se prevea que puedan quedar ocultos por la construcción de edificios colindantes tendrán un

tratamiento en toda su altura acorde con las fachadas tanto en materiales como en textura y color.

Artículo 88.- Cerramiento de terrazas en edificios existentes.

1) Se podrá autorizar únicamente en edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General el cerramiento de terrazas existentes (entrantes o salientes) siempre y cuando sean objeto de una actuación de modificación de la totalidad de la fachada debiendo presentar, junto con la solicitud de la correspondiente licencia suscrita por el representante legal de la comunidad de propietarios o propietario de la totalidad del inmueble, la documentación que defina el diseño global de la fachada. Se exceptúa la condición de presentación de la citada documentación en el caso de terrazas a patios de luces o de manzana siempre y cuando no sean visibles desde la vía pública.

   En el caso de las terrazas sobre patio de manzana, de parcela o de luces sólo se admitirá el cerramiento de la superficie correspondiente al proyección del vuelo existente en la planta inmediatamente superior.

2) En edificios construidos con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas con las condiciones expuestas en el párrafo anterior, siempre y cuando con el aumento de superficie no se sobrepase la edificabilidad máxima asignado a la parcela.

3) Únicamente se autorizará el cerramiento o cubrición de terrazas situadas en planta de ático o de cubierta con elementos fijos o móviles que aumenten la superficie cubierta y habitable de la vivienda cuando se cumplan los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en la presente Normativa.

4) Los cerramientos en ningún caso deberán reducir condiciones de iluminación y ventilación de habitaciones vivideras y escaleras.

Artículo 89.- Otros elementos en fachada.

1) Los canalones y bajantes exteriores se situarán de forma que no perturben el diseño de la fachada y serán de material y color entonados con la misma.

2) En fachadas visibles desde la vía pública y a partir de la primera planta y hasta la

coronación del edificio no se podrá colocar ningún tipo de cableado, conducción, ni otras instalaciones salvo que éstas formen parte de la composición de las mismas.

En edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General en caso de que se pretenda colocar en las fachadas visibles desde la vía pública alguno de los elementos antes citados se procurará que estos queden integrados en el diseño de las mismas.

3) Fuera de la alineación oficial se prohíbe expresamente la colocación de acometidas y sus correspondientes cajas y armarios así como cualquier tipo de instalación de climatización.

4) En tanto no se realice la adecuación de locales comerciales, la fachada de éstos deberá construirse con materiales que garanticen la estabilidad del cerramiento y su tratamiento se corresponderá con el conjunto de la fachada del edificio.

La puerta de acceso a los mismos será de material y color entonados con la fachada.

En especial se prohíbe la utilización de tabiques palomeros para estos cerramientos.

Artículo 90.- Cubierta

1) En zonas cuyo uso característico sea el residencial se prohíbe expresamente el empleo como material de cobertura de placas de fibrocemento en su color natural y de chapa de acero también en su color natural o galvanizado.

2) En la zona de influencia del Conjunto Histórico-Artístico, sólo se admitirá como material de cubrición la teja cerámica curva o mixta.

3) Para edificaciones que se sitúen en zonas no indicadas en los apartados anteriores, podrá autorizarse otro tipo de material, siempre y cuando su color no desentone con el entorno.

Artículo 91.-Rótulos

Se entiende por rótulo cualquier elemento publicitario fijado a la fachada o cubierta de un edificio.

Cualquier instalación de rótulos en fachada, además de cumplir lo indicado en los

siguientes apartados, se integrarán en lo posible en el diseño general de la fachada.

1) Rótulos en planta baja

a) Adosados al plano de fachada:

Los rótulos adosados al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 0,15 metros sobre la alineación oficial.

b) Perpendiculares o salientes del plano de fachada:

Los rótulos perpendiculares o salientes al plano de fachada se colocarán a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros o de 3,60 metros en el caso de que no exista acera. Su saliente máximo desde el plano de fachada no superará el 7% del ancho de la calle. Si no se alcanzan los 3,60 metros libres deberán quedar remetidos del bordillo (en el caso de la existencia de aceras), de la línea de farolas o de arbolado al menos 0,60 metros. En cualquier caso su saliente no superará la dimensión de 1 metro, salvo cuando se sitúen sobre marquesinas no pudiendo sobresalir de las mismas.

Su altura o anchura máxima no superará los 0,90 metros.

2) Rótulos en plantas superiores

En edificios cuyo uso sea exclusivamente el de una única actividad comercial, de oficinas, dotacional, productiva, recreativa u hotelera podrán situarse rótulos en plantas distintas de la baja con las limitaciones en cuanto a su saliente señaladas para la planta baja. En el caso de situarse en algún punto por encima de la cubierta su altura máxima no superará los 4 metros medidos desde el alero real del edificio.

3) Rótulos luminosos

* Los rótulos luminosos deberán cumplir lo señalado en párrafos anteriores.

* No podrán colocarse rótulos que puedan producir reflejos de los faros de los coches o que deslumbren o desorienten a conductores.

Artículo 92.- Toldos

En la colocación de toldos, además de cumplir lo indicado en los siguientes apartados, se tendrá en cuenta la integración en lo posible de los mismos en el diseño general de la fachada.

1) En planta baja, y cuando estén extendidos, la altura mínima sobre rasante de cualquiera de sus elementos será de 2,25 metros sobre la acera, o de 3,60 metros sobre calzada cuando no exista acera.

El saliente máximo será el siguiente:

- cuando exista acera: el ancho de la acera menos 0,60 metros.

- cuando no exista acera: el 15% del ancho de la calle.

- cuando la fachada de frente a un espacio libre de uso público: 3 metros.

2) En plantas distintas a la baja se admite la colocación de toldos en colores acordes con el tratamiento de fachada del edificio.

3) Se exceptúan de esta regulación los toldos sobre cesiones de ocupación de la vía pública por bares, cafeterías y similares, que ajustarán sus dimensiones a las propias de la concesión, y los que vuelen sobre propiedad privada.

Artículo 93.-Marquesinas

En la colocación de marquesinas, además de cumplir lo indicado en los siguientes apartados, se tendrá en cuenta la integración en lo posible de las mismas en el diseño general de la fachada del edificio o de la manzana en la que se localicen.

* Los elementos salientes tipo marquesina se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera o a los 3,60 metros sobre la calzada cuando no exista acera.

* El saliente máximo será el siguiente:

- cuando exista acera: el ancho de la acera menos 0,60 metros.

- cuando no exista acera: el 15% del ancho de la calle.

* En todas las situaciones el saliente máximo será de 4,00 metros y se retranqueará del eje de las farolas y los troncos de arbolado al menos 0,60 metros, en su caso.

El canto máximo será de 0,30 metros.

SECCIÓN 20.- SOBRE LOS EDIFICIOS AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA SITUADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

Artículo 94.-

Las condiciones estéticas específicas de aplicación a estos edificios catalogados se indican en el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos (Volumen III de la Revisión).

En lo no regulado en el citado documento, serán de aplicación supletoriamente las Condiciones Estéticas que figuran en la Sección 10 del presente Capítulo.

SECCIÓN 30.- SOBRE LOS EDIFICIOS SITUADOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO AFECTOS O NO A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECIFICA.

Artículo 95.- Normativa de aplicación

Las normas contenidas en los Artículos precedentes del capítulo 4º) se aplicarán con carácter supletorio al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico en su ámbito de aplicación.

SECCIÓN 40.- SOBRE CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y FINCAS.

Artículo 96.- Cerramientos de parcelas, solares y fincas en suelo urbano

* Cerramientos de solares sin edificar. Será obligatorio construir un cerramiento coincidente con la alineación oficial, con las siguientes características:

  - Altura mínima 2,20 metros.
  - Materiales exteriores: se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Se prohíben las chapas o mallazos excepto la excepción que se indica en el presente punto sobre solares con Licencia Municipal de Obras.
  - Tratamiento exterior: mediante enfoscado y pintado o cualquier otro material con acabado visto y siempre en colores acordes con la zona.

  Se permite el cerramiento provisional de chapa garantizando las condiciones de estabilidad y seguridad, coincidente con los límites exteriores de la parcela en solares sin edificar en aquellos casos en que se disponga de la Licencia Municipal de Obras para la construcción de un edificio de nueva planta o se esté tramitando, siempre que no se trate de solares ubicados en el Conjunto Histórico Artístico o en entorno de Monumentos.

* Cerramiento de espacios libres privados. Será obligatorio construir un cerramiento en la alineación oficial de parcelas que den frente a vías o espacios libres públicos el cual podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

  a) con elementos ciegos de 0,80 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

  b) mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura máxima.

  c) por medio de cerramientos ciegos con las características de materiales y acabados que se indican en el apartado anterior para los solares y que no formen frentes continuos de longitud superior a 30 metros, ni rebasen una altura de 2 metros.

* Cerramientos de obra

  Los cerramientos provisionales de obra se construirán con materiales que garanticen su estabilidad, seguridad y conservación en buen estado. Se prohíbe

expresamente el cerramiento formado por mallas metálicas de cualquier tipo.

Artículo 97.- Cerramientos de parcelas y fincas en suelo urbanizable y rústico.

1) Con carácter general los cerramientos de parcelas en suelo urbanizable y rústico se construirán con cercas metálicas o setos vegetales. Podrá construirse un zócalo ciego de altura máxima 0,60 metros.

2) En el caso de que sobre la parcela exista o se pretenda instalar usos que por sus características pudieran causar un impacto visual negativo (chatarrerías, desguaces, etc.) deberá construirse obligatoriamente un cerramiento vegetal que alcance, en un periodo no superior a tres años, cuatro metros de altura mínima.

CAPÍTULO 51.-ORDENANZA ARQUEOLÓGICA

Artículo 98.- Marco legal

1) Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en especial su título V, los Reales Decretos 111/1986, de 10 de enero de Desarrollo parcial de la Ley modificado por el R.D. 64/1994 de 21 de enero, así como los Decretos 917/1967 de 20 de abril, sobre publicidad exterior y 798/1971 de 3 de abril que establece el empleo de materiales y técnicas tradicionales o normas que los completen o sustituyan.

   Asimismo, en virtud del Estatuto de Autonomía estará en vigor el Decreto 37/1985, de 11 de abril y 58/1994 de 11 de marzo sobre "Normativa de excavaciones arqueológicas y paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León" así como el Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Castilla y León.

2) La Junta de Castilla y León, a través de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural dependiente de la Consejería de Educación y Cultura, asume las competencias en materia de Patrimonio Histórico, monumental y arqueológico, de acuerdo con el artículo 26.1.13 del estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma y R.D. 3019/1983, delegando sus funciones en los Servicios Territoriales de Educación y Cultura, unidades de gestión administrativa de la Consejería en el ámbito de la provincia.

Artículo 99.- Disposiciones generales

1) La presente Ordenanza Arqueológica tiene como fin la documentación, protección, investigación, defensa y conservación del Patrimonio Arqueológico y paleontológico de la ciudad de Zamora y su término municipal, que constituyen parte de su patrimonio histórico, según lo previsto en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la Ley modificado por el R.D. 64/1994.

2) El patrimonio objeto de protección es clasificado a efectos de esta Ordenanza Arqueológica como "restos arqueológicos"; es decir, hallazgos, estructuras, edificaciones o restos de cualquier tipo correspondientes a períodos históricos pasados que interesan ser estudiados con metodología arqueológica o paleontológica para el enriquecimiento de

la historia de Zamora.

Artículo 100.- Ámbito de aplicación de la ordenanza

1) El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se extiende a todo el término municipal de Zamora y en especial a las siguientes **áreas de interés arqueológico**:

a) Área delimitada por la declaración de Conjunto Histórico-Artístico, en lo no regulado por el Plan Especial de Protección.

b) Monumentos con su entorno de protección y aquellos edificios o áreas, que sin estar declarados como tal, pueden ser objeto de investigación arqueológica por prescripción del organismo competente.

c) Los yacimientos arqueológicos recogidos hasta la fecha en el Inventario Arqueológico de la provincia e incluidos en el término municipal de Zamora y todos aquellos que pudieran ser identificados en el futuro. Se relacionan los siguientes yacimientos documentados, indicándose el plano de ordenación de la serie 1 en el que aparecen grafiados:

* VALVERDE 1B.2
* LA CANDELADA 1C.2
* LAGAR BLANCO 1C.2
* VALDELALOBA 1C.2
* LA VEGA 1C.2
* TESO DEL CASTRO 2C.2 Y 1C.3
* EL SOTO 1C.3
* EL CASTRO 1C.3
* LA BOLERA 1C.3
* ALTO DE LA NEVERA 1C.3
* LOS BILLARES 1C.3
* LA ALDEHUELA 1D.2
* VALDEGALLINAS 1D.2
* VALDEGALLINAS 1D.2
* LOS PICOS 1D.2

2) Ante la imposibilidad de un conocimiento exhaustivo de los restos arqueológicos y

paleontológicos del subsuelo hasta su definitivo descubrimiento, la delimitación anterior será susceptible de posibles ampliaciones y modificaciones, determinadas por la obtención de nuevos datos mediante prospecciones arqueológicas, hallazgos casuales, etc., que serán incluidos en el catálogo de yacimientos.

Artículo 101.- Actuación arqueológica

1) Con objeto de favorecer la investigación arqueológica del subsuelo de la ciudad de Zamora, se establece lo siguiente:

Ante cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arquitectónica o urbanística que implique movimiento de tierras o que en alguna medida afecte al subsuelo y esté localizada en las áreas de interés arqueológico, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente en materia de conservación del Patrimonio la localización de la Licencia solicitada con carácter previo a su concesión.

Por la citada Administración deberá emitirse informe previo en un plazo máximo de 15 días. En dicho informe se determinará la necesidad o conveniencia de uno de los siguientes supuestos en función del tipo de obra y su localización:

a) **Seguimiento y supervisión arqueológica** por técnico competente de las obras previstas en proyecto cuyo resultado podrá determinar la necesidad de realizar una excavación puntual o en un área, si los hallazgos exhumados así lo requirieran.

b) **Excavación puntual o sondeos arqueológicos**, según proyecto suscrito por técnico competente que en función de los hallazgos o estructuras que aparezcan podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte en parte o en todo al solar objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

c) **Excavación arqueológica en área** según proyecto suscrito por técnico competente.

2) El promotor de toda obra cuya solicitud de licencia haya sido objeto de prescripción arqueológica por parte de la Administración competente en materia de conservación del Patrimonio y/o la dirección técnica de las obras en el caso de que existiera, notificará al Ayuntamiento, al menos con un mes de antelación, el inicio de las obras autorizadas, con el fin de poder realizar previamente los trabajos arqueológicos evitando las demoras o paralización de las obras previstas por el promotor.

En el momento de realizar esta notificación, el solar o terreno urbanizable deberá estar disponible, libre de edificaciones y de escombros, y convenientemente vallado de forma que se impida el libre acceso al mismo para garantizar con ello la seguridad de la actuaciones arqueológicas.

3) La propiedad, o el solicitante de licencia en su caso, pondrán a disposición del técnico arqueólogo nombrado o autorizado por la Administración competente, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarias para la inspección arqueológica. No obstante, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización o financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones de urgencia o partida idónea del presupuesto de la Consejería correspondiente, o en su caso del que pueda habilitar a tales efectos el Ayuntamiento.

4) Cuando las excavaciones puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.

5) Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el de **seguimiento y supervisión arqueológica**, habrán de ser previas a la concesión de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

6) Tras la peritación arqueológica se realizará un informe que optará entre los siguientes extremos y que deberá ser notificado al Ayuntamiento para proceder en consecuencia sobre la solicitud de licencia de obras para intervención arquitectónica o urbanística inicialmente presentada:

   a) Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

   b) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.

   c) Solicitar la continuación de la excavación, indicando qué restos deben conservarse "in situ".

Artículo 102.- Hallazgos arqueológicos y normas de conservación

1) La titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos, tanto muebles como inmuebles, será pública, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.

2) Los bienes inmuebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el inventario Arqueológico, serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que la Administración considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista.

3) Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio, y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones de proyecto de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable del Organismo competente.

4) Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pedidas de uso o aprovechamiento.

Artículo 103.- Hallazgos casuales y excavación arqueológica clandestina

1) Con carácter general y para todos los ámbitos, ante cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico, éste será comunicado a la Administración competente en materia arqueológica, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del título V de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

2) Se entenderá por excavación arqueológica clandestina aquella que no cuente con la autorización previa correspondiente.

También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran adoptado todavía las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contaran, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

TÍTULO III.-NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1.- SUELO URBANO

SECCIÓN 10.- ORDENANZAS

Artículo 104.- Ordenanzas de la edificación

En suelo urbano se contemplan las siguientes ordenanzas en relación con las formas tipológicas de la edificación:

Ordenanza CASCO ANTIGUO (CA)
Ordenanza ENSANCHE (E)
Ordenanza BARRIOS TRADICIONALES (BT)
Ordenanza BARRIOS PERIFÉRICOS (BP)
Ordenanza OLIVARES (OL)
Ordenanza UNIFAMILIAR (UFI y UFE)
Ordenanza BLOQUE ABIERTO (BA)
Ordenanza BLOQUE LINEAL (BL)
Ordenanza NÚCLEO RURAL (NR)
Ordenanza PRODUCTIVO (P)
Ordenanza DOTACIONES COMUNITARIAS (DC)
Ordenanza LIBRE DE USO PÚBLICO (LUP)

Artículo 105.- Situaciones transitorias

1) Las actuaciones edificatorias que se ejecuten sobre suelos incluidos en Planes Parciales y Estudios de Detalle desarrollados en función del planeamiento anterior, para los que se hubieren aprobado con carácter definitivo los correspondientes instrumentos de gestión, se desarrollarán conforme a las Ordenanzas contenidas en el planeamiento en base al que se hubieren desarrollado estableciéndose un plazo de dos años para la solicitud de la Licencia Municipal de Obras sobre el Proyecto Básico o de Ejecución. Trascurrido el anterior plazo se estará a lo dispuesto en la presente Revisión.

2) Obtenida Licencia Municipal de Obras con Proyecto Básico ajustado al planeamiento de aplicación antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se establece un plazo máximo de tres meses para la presentación del Proyecto de Ejecución que desarrolle el Proyecto Básico aprobado. Trascurrido el anterior plazo se estará a lo dispuesto en la presente Revisión.

ORDENANZA CASCO ANTIGUO

Artículo 106.- Ámbito de aplicación y definición

1) Es de aplicación en la zona incluida en la delimitación del Conjunto Histórico de la ciudad, con excepción del barrio de Olivares.

A partir de las tipologías tradicionales de las edificaciones existentes se establecen las pautas normativas que son de aplicación en todas las actuaciones que se realicen en esta zona tanto en las obras de sustitución y/o completación de los vacíos existentes, como en las intervenciones en los edificios ya construidos.

2) La presente Ordenanza se aplicará a la Ordenación determianda por el planeamiento vigente.

Artículo 107.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 120 $m^{2.}$

Artículo 108.- Usos y tipologías

- Característico:

* Residencial colectivo

- Compatible:

* Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
* Productivo: Industrias, talleres y almacenes (excepto lo regulado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico):
  - en categoría I en situaciones A2 y B
  - en categoría II sólo en situación B
* Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Hospitalario y sanitario
* Oficinas

* Docente en situaciones A y B
* Garajes y aparcamientos
* Servicios, en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 109.- Jardín Privado

En los planos de ordenación figuran zonas calificadas como Jardín Privado (JP). Se trata de jardines existentes y consolidados o áreas libres de edificación en las parcelas de la zona histórica de la ciudad, cuya preservación se plantea en función de los valores ambientales, histórico o paisajísticos que aportan al conjunto urbano.

Artículo 110.-Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- Alineaciones y retranqueos:

* En las parcelas en las que no existan Jardines Privados en fachada, las alineaciones exteriores son alineaciones de la edificación. Por ello, deberá situarse en ellas la fachada exterior del edificio y ocuparse con la edificación un fondo mínimo de 8 metros con el número de plantas que se establece en la ordenación, excepto que la parcela no permitiera alcanzar este fondo. En esta superficie de ocupación mínima pueden proyectarse patios de luces.

* No se admiten retranqueos frontales ni laterales de las edificaciones, con las siguientes excepciones:

  . Se establece un retranqueo mínimo de todos los frentes del edificio de 3 metros a la fábrica vertical de la muralla, en ambas caras.

  . Los que se determinaran por la Administración competente en caso de aparición de restos históricos o hallazgos arqueológicos.

  . En el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas.

* En algunas manzanas se grafían las alineaciones interiores definidas por el fondo edificable. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la

edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad excepto que se trate de un Jardín Privado.

- Ocupación máxima:

* La ocupación de la edificación en la zona de parcela no calificada como Jardín Privado o patio de manzana se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y la condición antes señalada sobre la ocupación de la superficie en el frente de la parcela.

* En la zona de la parcela calificada como Jardín Privado se establece una ocupación máxima del 10% de su superficie con un máximo de 10m² y una única planta destinada a usos auxiliares del jardín (almacén, cuarto de jardinería, cenador, porche, vestuarios,...).

- No se admite la construcción de plantas bajas diáfanas.

Artículo 111 .- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso de parcelas no incluidas en unidades de actuación, la edificabilidad máxima se obtiene de la aplicación de las condiciones volumétricas (alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, número de plantas,...) establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que se establezcan en el Catálogo en su caso.

2) En el caso de parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la edificabilidad de la Unidad de Actuación será la que se obtenga de aplicar a la ordenación propuesta por el planeamiento vigente las condiciones indicadas en el apartado anterior.

   En el caso de Estudio de Detalle que modifique la ordenación del planeamiento vigente, no se podrán superar la intensidad y la ocupación máxima que se derive de la ordenación señalada.

Artículo 112.- Altura máxima de la edificación

* Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en el P.E.P.C.H. y en la normativa general.

La altura máxima de la planta baja y de planta de pisos es la regulada en el P.E.P.C.H. para cada Área de Homogeneidad Tipológica (AHT).

* Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir áticos.

Artículo 113.- Otras condiciones de volumen y estéticas

Se cumplirá lo dispuesto en el P.E.P.C.H. para las distintas Áreas y Subáreas de homogeneidad tipológica delimitadas en ese documento. En especial se tendrá en cuenta lo siguiente:

* Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos.

* Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas coincidiendo la altura del alero en todos los frentes.

  No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de este alero a la misma altura aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior o igual a 12 m².

* No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público o jardín privado en fachada excepto lo establecido en el P.E.P.C.H.

* Las chimeneas se remataran de forma que recuerden tipologías tradicionales.

ORDENANZA ENSANCHE

Artículo 114.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento y que se refieren a las áreas de Tres Cruces, Pantoja, Los Bloques, La Candelaria y la zona de la Plaza de Toros y calle Villalpando.

Comprende las zonas de la ciudad que representan el principal crecimiento en ensanche o por medio de actuaciones conjuntas en polígonos de amplio desarrollo. Definen, en general, frentes de fachada continuos y patios interiores de manzana.

Artículo 115.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m² .

Artículo 116.- Usos y tipologías:

- Característico:

* Residencial colectivo

- Compatible:

* Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
* Productivo:
  Industrias, talleres y almacenes:
  - en categoría I en situaciones A2 y B
  - en categoría II sólo en situación B

  Estaciones de servicio en Categoría I.
* Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B..
* Oficinas

* Hospitalario y sanitario
* Docente en situaciones A y B.
* Garajes y aparcamientos
* Servicios en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 117.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

* exteriores: son alineaciones de edificación obligatorias.

* interiores: están definidas por el fondo edificable de la manzana. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad.

  En el caso de que no se fije en los planos de ordenación el fondo edificable, la ocupación de la edificación en la parcela se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento.

* Sólo se podrá superar la alineación interior en el caso en que la edificabilidad máxima correspondiente no pueda materializarse dentro del fondo edificable, agotándose el número máximo de plantas y construyéndose un ático con el mínimo retranqueo exigible. En este caso la superficie de los patios de luces que se proyecten en el interior de la edificación no sobrepasará 1,5 veces la superficie de patio mínimo.

2) Retranqueos:

* Frontales y laterales: No se admitirán retranqueos frontales y laterales de la edificación debiendo proyectarse al menos la planta baja en un fondo mínimo de 8 metros en la alineación o alineaciones exteriores.

  Sólo se admitirán retranqueos laterales en el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso

construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

Se admiten patios en la fachada exterior a partir de la planta primera del edificio.

* Posteriores: Se admite un retranqueo libre respecto a la alineación interior o de fondo edificable si éste se indicara.

3) Se admiten soportales cuando estos abarquen toda la longitud de frentes de manzana completos.

4) Se admiten plantas bajas diáfanas si se trata de la totalidad de una manzana.

Artículo 118.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso parcelas no incluidas en Unidades de Actuación excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.

La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m^2 edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

2) En el caso de parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la edificabilidad total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 119.- Altura máxima de la edificación

* En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas para cada zona. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

  - La altura máxima de la planta baja (h_{pb} y h_1) es de 4 metros a excepción de las zonas indicadas en los planos de ordenación como **calle comercial,** donde la altura máxima será de 5,50 metros.

  Esta altura máxima de calle comercial se aplicará de la siguiente forma:

  . parcela con todos sus frentes calificados como calle comercial: la planta baja de todo el edificio podrá tener una altura máxima de 5,50 metros.

  . parcela con alguno de sus frentes calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo igual al fondo edificable de manzana y de 12 metros cuando no estuviera determinado este último.

  . parcela cuyos frentes no formen esquina y alguno de ellos esté calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo de 12 metros.

* Por encima de la altura y número de plantas indicada, se podrá construir una única **planta de ático** en las condiciones que se indican en la normativa general para este tipo de plantas.

Artículo 120.- Otras condiciones de volumen

* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

* Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o

no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

ORDENANZA BARRIOS TRADICIONALES

Artículo 121.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento. Se trata de zonas de la ciudad constituidas por edificaciones sencillas según los modelos tradicionales.

Artículo 122.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 120 m^2.

Artículo 123.- Usos y tipologías:

- Característico:

* Residencial unifamiliar

- Compatible:

* Residencial colectivo, comunitario y hotelero.
* Productivo:

  - Industrias, talleres y almacenes:
    . en categoría I en situaciones A2 y B
    . en categoría II sólo en situación B

  - Estaciones de servicio en Categoría I.

  - Instalaciones agropecuarias en Categoría I.

* Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Hospitalario y sanitario
* Oficinas

* Docente en situaciones A y B
* Garajes y aparcamientos
* Servicios en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 124.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

* exteriores: Se distinguen los siguientes casos:

  - en los parcelas grafiadas en los planos de ordenación con altura máxima de una o dos plantas, la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.

  - en los parcelas grafiadas en los planos de ordenación con altura máxima superior a dos plantas las alineaciones exteriores son alineaciones de edificación obligatorias.

* interiores: están definidas por el fondo edificable de la manzana. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad.

  En el caso de que no se fije en los planos de ordenación el fondo edificable, la ocupación de la edificación en la parcela se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento.

* Sólo se podrá superar la alineación interior en el caso en que la edificabilidad máxima correspondiente no pueda materializarse dentro del fondo edificable, agotándose el número máximo de plantas. En este caso la superficie de los patios de luces que se proyecten en el interior de la edificación no sobrepasará 1,5 veces la superficie de patio mínimo.

2) Retranqueos:

* Frontales y laterales: Se distinguen también los siguientes casos:

- en las parcelas grafiadas en los planos de ordenación con altura máxima de una o dos plantas, el retranqueo frontal será libre.

En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatorio la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

Se permite también el retranqueo a los linderos laterales, que será como mínimo igual al altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

- en los parcelas grafiadas en los planos de ordenación con altura máxima superior a dos plantas no se admitirán retranqueos frontales y laterales de la edificación debiendo proyectarse al menos toda la planta baja en la alineación o alineaciones exteriores.

Sólo se admitirán retranqueos laterales en el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

Se admiten patios en la fachada exterior a partir de la planta primera del edificio.

* Posteriores: Se admite un retranqueo libre respecto a la alineación interior o de fondo edificable si éste se indicara.

Artículo 125.- **Determinación de la edificabilidad máxima**

1) En el caso de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación, excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada zona por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.

La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m^2 edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

2) En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 126.- **Altura máxima de la edificación**

* En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas para cada zona. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

- La altura máxima de la planta baja (h_{pb} y h_1) es de 4 metros a excepción de las zonas indicadas en los planos de ordenación como **calle comercial,** donde la altura máxima será de 5,50 metros.

Esta altura máxima de calle comercial se aplicará de la siguiente forma:

. parcela con todos sus frentes calificados como calle comercial: la planta baja de todo el edificio podrá tener una altura máxima de 5,50 metros.

. parcela con alguno de sus frentes calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo igual al fondo edificable de manzana y de 12 metros cuando no estuviera determinado este último.

* En el caso de que se proyecten retranqueos frontales las alturas de la edificación se miden en la fachada de la misma tomando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

* Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático, con excepción de lo señalado en el artículo de la presente ordenanza referente a la ocupación de la edificación y situación en la parcela.

Artículo 127.- Otras condiciones de volumen

* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

* Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

  No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

ORDENANZA BARRIOS PERIFÉRICOS

Artículo 128.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento. Comprende las zonas periféricas de la ciudad de mayor desarrollo, donde las tipologías tradicionales han sido sustituidas por edificaciones carentes de referentes en la zona.

Artículo 129.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m^2.

Artículo 130.- Usos y tipologías:

- Característico:

* Residencial colectivo.

- Compatible:

* Residencial: unifamiliar, comunitario y hotelero.
* Productivo:

  - Industrias, talleres y almacenes:
    . en categoría I en situaciones A2 y B
    . en categoría II sólo en situación B

  - Estaciones de servicio en Categoría I.

  - Instalaciones agropecuarias en Categoría I.

* Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Hospitalario y sanitario

* Oficinas
* Docente en situaciones A y B.
* Garajes y aparcamientos
* Servicios en categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 131.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

* exteriores: son alineaciones de edificación obligatorias.

* interiores: están definidas por el fondo edificable de la manzana. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad.

  En el caso de que no se fije en los planos de ordenación el fondo edificable, la ocupación de la edificación en la parcela se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento.

* Sólo se podrá superar la alineación interior en el caso en que la edificabilidad máxima correspondiente no pueda materializarse dentro del fondo edificable, agotándose el número máximo de plantas y construyéndose un ático con el mínimo retranqueo exigible. En este caso la superficie de los patios de luces que se proyecten en el interior de la edificación no sobrepasará 1,5 veces la superficie de patio mínimo.

2) Retranqueos:

* Frontales y laterales: No se admitirán retranqueos frontales y laterales de la edificación debiendo proyectarse al menos toda la planta baja en la alineación o alineaciones exteriores.

  Sólo se admitirán retranqueos laterales en el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso

construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

Se admiten patios en la fachada exterior a partir de la planta primera del edificio.

* Posteriores: Se admite un retranqueo libre respecto a la alineación interior o de fondo edificable si éste se indicara.

3) Se admiten soportales cuando estos abarquen toda la longitud de frentes de manzana completos.

4) Se admiten plantas bajas diáfanas si se trata de la totalidad de una manzana.

Artículo 132.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso parcela no incluidas en Unidades de Actuación, excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada zona por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.

La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m^2 edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

2) En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 133.- Altura máxima de la edificación

* Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

  - La altura máxima de la planta baja (h_{pb} y h_1) es de 4 metros a excepción de las zonas indicadas en los planos de ordenación como **calle comercial,** donde la altura máxima será de 5,50 metros.

  Esta altura máxima de calle comercial se aplicará de la siguiente forma:

  . parcela con todos sus frentes calificados como calle comercial: la planta baja de todo el edificio podrá tener una altura máxima de 5,50 metros.

  . parcela con alguno de sus frentes calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo igual al fondo edificable de manzana y de 12 metros cuando no estuviera determinado este último.

  . parcela cuyos frentes no formen esquina y alguno de ellos esté calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo de 12 metros.

* Por encima de la altura y número de plantas indicada, se podrá construir una única **planta de ático**, en las condiciones que se indican en la normativa general para este tipo de plantas.

Artículo 134.- Otras condiciones de volumen

* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

* Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de

fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

ORDENANZA OLIVARES

Artículo 135.- Ámbito de aplicación y definición

1) La presente ordenanza es de aplicación en la zona indicada en la documentación gráfica del presente documento y que se refiere al Barrio de Olivares.

Constituye un asentamiento de barrio tradicional extra-muros pero con una importante tradición histórica. Es también determinante el impacto visual que se aprecia desde los miradores de la ciudad histórica.

2) La presente Ordenanza se aplicará a la Ordenación determinada por el planeamiento vigente.

Artículo 136.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 120 m^2.

Artículo 137.- Usos y tipologías

- Característico:

* Residencial unifamiliar

- Compatible:

* Residencial colectivo, comunitario y hotelero.
* Productivo:

  - Industrias, talleres y almacenes (excepto lo regulado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico):
    . en categoría I en situaciones A2 y B
    . en categoría II sólo en situación B

  - Instalaciones agropecuarias en Categoría I.

* Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Hospitalario y sanitario
* Oficinas
* Docente en situaciones A y B.
* Garajes y aparcamientos
* Servicios en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 138.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- Alineaciones y retranqueos:

* En las parcelas en las que no existan Jardines Privados en fachada, las alineaciones exteriores son alineaciones de la edificación. Por ello, deberá situarse en ellas la fachada exterior del edificio y ocuparse con la edificación un fondo mínimo de 8 metros con el número de plantas que se establece en la ordenación, excepto que la parcela no permitiera alcanzar este fondo. En esta superficie de ocupación mínima pueden proyectarse patios de luces.

* No se admiten retranqueos frontales ni laterales de las edificaciones, con las siguientes excepciones:

  . Los que se determinaran por la Administración competente en caso de aparición de restos históricos o hallazgos arqueológicos.

  . En el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas.

* En algunas manzanas se grafían las alineaciones interiores definidas por el fondo edificable. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad excepto que se trate de un Jardín Privado.

- Ocupación máxima:

* La ocupación de la edificación en la zona de parcela no calificada como Jardín Privado o patio de manzana se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y la condición antes señalada sobre la ocupación de la superficie en el frente de la parcela.

* En la zona de la parcela calificada como Jardín Privado se establece una ocupación máxima del 10% de su superficie con un máximo de 10m² y una única planta destinada a usos auxiliares del jardín (almacén, cuarto de jardinería, cenador, porche, vestuarios,...).

- No se admite la construcción de plantas bajas diáfanas.

Artículo 139.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso de parcelas no incluidas en unidades de actuación, la edificabilidad máxima se obtiene de la aplicación de las condiciones volumétricas (alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, número de plantas,...) establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que se establezcan en el Catálogo en su caso.

2) En el caso de parcelas incluidas en Unidades de Actuación, la edificabilidad de la Unidad de Actuación será la que se obtenga de aplicar a la ordenación propuesta por el planeamiento vigente las condiciones indicadas en el apartado anterior.

   En el caso de Estudio de Detalle que modifique la ordenación del planeamiento vigente, no se podrán superar la intensidad y la ocupación máxima que se derive de la ordenación señalada.

Artículo 140.- Altura máxima de la edificación

* Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en el P.E.P.C.H. y en la normativa general.

  La altura máxima de la planta baja es de la determinada en el P.E.P.C.H. para el Área de Homogeneidad Tipológica AHT2, subárea Olivares.

* Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna

planta de ático.

* No se admite la construcción de altillos o entreplantas.

Artículo 141.- Otras condiciones de volumen

* No se admiten cuerpos cerrados volados, por considerar que no corresponden al tipología de la zona alterando en entorno.

* Únicamente se admiten cuerpos salientes abiertos, tipo balcón con las características que se indican en las condiciones estéticas de aplicación en esta zona

* No se admiten entrantes en la fachada o fachadas, debiendo ser planas.

* Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos. Sólo se admiten terrazas planas en los faldones interiores de la cubierta con una superficie máxima del 30% de la proyección en planta de toda la cubierta con un máximo absoluto de 15 m².

* Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas coincidiendo la altura del alero en todos los frentes.

  No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de este alero a la misma altura aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior o igual a 12 m².

* No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público excepto lo establecido en el P.E.P.C.H.

Artículo 142.- Otras condiciones estéticas específicas

Se cumplirá lo dispuesto en el P.E.P.C.H. para el Área de Homogeneidad Tipológica AHT2, subárea Olivares delimitada en ese documento. En especial se tendrá en cuenta lo siguiente:

* Las chimeneas se rematarán de forma que recuerden tipologías tradicionales.

ORDENANZA UNIFAMILIAR

Artículo 143.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento y que se refieren a las áreas de Las Vistillas, la "Ciudad Jardín", Sector Villalobos, Alto del Espíritu Santo y conjunto de viviendas unifamiliares en torno a la calle Hernán Cortés junto con las zonas de nuevas actuaciones que así se definan.

Artículo 144.- Grados

* Grado 1: Unifamiliar intensivo (UFI): Comprende la vivienda unifamiliar en edificios adosados o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso.

* Grado 2: Unifamiliar extensivo (UFE): Comprende la vivienda unifamiliar en edifico aislado.

Artículo 145.- Parcela mínima

* En el grado 1 no serán admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 4,50 metros ni a superficies de parcela menores de 70 m^2.

* En el grado 2 no serán admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 300 m^2.

* En las Unidades de Actuación “Carretera Carrascal” A y B la parcela mínima será de 1.000 m^2 con un frente mínimo a vía pública de 20 m.

Artículo 146.- Usos y tipologías

- Característico:

* Residencial unifamiliar

- Compatible:

* Comercial: en categoría I sólo en situación B.
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Oficinas
* Hospitalario y sanitario
* Docente en situación B.
* Garajes y aparcamientos.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 147.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Ocupación:

Grado 1 (UFI): la ocupación máxima será del 75% de la superficie de la parcela.
Grado 2 (UFE): la ocupación máxima será del 50% de la superficie de la parcela.

2) Alineaciones:

* exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.

* interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y de retranqueos que se indican a continuación.

3) Retranqueos:

Grado 1 (UFI):

* El retranqueo frontal será libre.

  En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatorio la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.
* Se permite también el retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo

absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Grado 2 (UFE):

* El retranqueo frontal mínimo será de 4 metros.

  Será obligatorio la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

* El retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a 2/3 de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 148.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada zona por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar la posible cesiones que le afectaran.

   (Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).

   La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m^2 edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

2) En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 149.- Altura máxima de la edificación

* Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

  La altura máxima de la planta baja es de 4 metros (h_{pb} y h_1).

* En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

* Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático.

Artículo 150.- Otras condiciones de volumen

* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

* Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

  No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

ORDENANZA BLOQUE ABIERTO

Artículo 151.- Ámbito de aplicación y definición

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación en bloques exentos en la parcela, no definiendo frentes de manzana.

Artículo 152.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 1.000 m².

Artículo 153.- Usos y tipologías:

- Característico:

* Residencial colectivo

- Compatible:

* Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
* Productivo:
  Industrias, talleres y almacenes:
  - en categoría I en situaciones A2 y B
  Estaciones de servicio en Categoría I..
* Comercial: en categoría I y II y situaciones A2 y B
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Oficinas
* Hospitalario y sanitario
* Docente en situaciones A y B.
* Garajes y aparcamientos
* Servicios en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 154.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante:

Viene definida por los retranqueos mínimos obligatorios que se establecen en la presente Ordenanza.

2) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

* exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.

* interiores: no se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.

3) Retranqueos:

* Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.

* A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante de 1/3 de la altura del edificio (h).

  En el caso de que existan viviendas con único frente al espacio interior de parcela, se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en Apéndice 2 de la NBE-CPI/96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

* Entre dos bloques situados en la misma parcela: La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de 2/3 de la altura del bloque más alto.

Artículo 155.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima se

obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada zona por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).

2) En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 156.- Altura máxima de la edificación

* En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

La altura máxima de la planta baja es de 5,50 metros (h_{pb} y h_1).

* Por encima de la altura y número de plantas indicada se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3 metros de todos los frentes de las fachadas del edificio.

Artículo 157.- Otras condiciones.

* La longitud máxima de todo frente de fachada del edificio es de 25 metros.

* Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

* Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del

fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

ORDENANZA BLOQUE LINEAL

Artículo 158.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación en bloques longitudinales en los cuales predomina una dimensión respecto a la otra.

* Se entiende por fachada principal y posterior del edificio los planos de fachada del mismo con mayor longitud. La distancia máxima entre los planos de fachada principal y posterior es de 13 metros, excluidos los vuelos que se regulan según las condiciones de la normativa general.

Artículo 159.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 500 m².

Artículo 160.- Usos y tipologías:

- Característico:

* Residencial colectivo

- Compatible:

* Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
* Productivo:
  Industrias, talleres y almacenes:
  - en categoría I en situaciones A2 y B
  Estaciones de servicio en Categoría I.
* Comercial: en categoría I y II y situaciones A2 y B
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Oficinas

* Hospitalario y sanitario
* Docente en situaciones A y B.
* Garajes y aparcamientos
* Servicios en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 161.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante:

Viene definida por los retranqueos mínimos obligatorios que se establecen en la presente Ordenanza.

2) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

* exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.

* interiores: no se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.

3) Retranqueos:

* Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.

* A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante:

- 3 metros en todo caso, con única excepción de los linderos con parcelas cuya ordenanza de aplicación permita adosar los edificios.

- En el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la

normativa general.

En el caso de que existan viviendas con único frente al espacio interior de parcela, se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en Apéndice 2 de la NBE-CPI/96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

* Entre dos bloques situados en la misma parcela:

- La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas de bloques separados será de 3 metros. Por tanto, esta separación no será de aplicación en el caso de bloques continuos formando cualquier ángulo entre sus fachadas.

- En el caso de que a alguna fachada enfrentada a otra se abran huecos de habitaciones vivideras, la distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de 2/3 de la altura del bloque más alto.

Artículo 162.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada zona por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).

2) En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 163.- Altura máxima de la edificación

* En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general, pudiendo escalonar los frentes de fachada para adecuarse al cumplimiento de estas determinaciones.

  La altura máxima de la planta baja es de 5,50 metros (h_{hp} y h_1).

* Por encima de la altura y número de plantas indicada se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3 metros de los frentes de las fachadas principal y posterior del edificio.

Artículo 164.- Otras condiciones.

* Se admite la unión de los bloques por el núcleo de comunicaciones comunes del edificio, cumpliendo las condiciones de retranqueo de las fachadas que se indican en la presente Ordenanza.

* Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

  La cubierta se deberá inclinar, al menos a los frentes de fachada principal y posterior del edificio y siempre hacia las fachadas con la vía pública y espacio libre de uso público aunque estén retranqueadas de estos linderos.

* Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

ORDENANZA NÚCLEO RURAL

Artículo 165.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en el barrio de Carrascal.

Se trata de un núcleo con tipología rural de edificaciones unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria, que forman frentes de manzanas discontinuos.

Artículo 166.- Parcela mínima

No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m^2.

Artículo 167.- Usos y tipologías:

- Característico:

* Residencial unifamiliar

- Compatible:

* Residencial colectivo, comunitario y hotelero.
* Productivo:

  - Industrias, talleres y almacenes:
    . en categoría I en situaciones A2 y B
    . en categoría II sólo en situación B

  - Estaciones de servicio en Categoría I..

  - Instalaciones agropecuarias en Categorías I y II.

* Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B.
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Hospitalario y sanitario

* Oficinas
* Docente en situaciones A y B.
* Garajes y aparcamientos
* Servicios en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 168.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

* exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.

* interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y de retranqueos que se indican.

2) Retranqueos:

* Frontales y laterales:

- el retranqueo frontal será libre.

En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatorio la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

- se permite también el retranqueo a los linderos laterales. Si se proyecta este retranqueo será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

* Posteriores: se permite también el retranqueo al lindero posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 169.-Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada zona por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar la posible cesiones que le afectaran.

(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).

La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m^2 edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

2) En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 170.-Altura máxima de la edificación

* El número máximo de plantas será de 2.

* La altura máxima de la planta baja (h_{pb} y h_1) es de 4 metros medida con los criterios que se establecen en la normativa general.

* En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

* Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna

planta de ático.

Artículo 171.-Otras condiciones

* No se admiten cuerpos cerrados volados sobresaliendo de la alineación exterior, por considerar que no corresponden a la tipología característica.

* La cubierta inclinada del edificio tendrá un pendiente máxima del 50% hacia todos los frentes de fachada del edificio, aunque se encuentren retranqueadas.

  Los materiales de cubrición tendrán colores y acabados similares a la teja.

ORDENANZA PRODUCTIVO

Artículo 172.- Ámbito de aplicación y definición

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con este uso, al tratarse de áreas con implantación predominante de usos productivos.

Artículo 173.-Parcela mínima.

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 12 metros ni a superficies de parcela menores de 300 m^2.

Artículo 174.- Usos y Tipologías.

- Característico:

* Productivo:

  - Industrias, talleres y almacenes:

  - Estaciones de servicio en Categoría I.

  - Instalaciones agropecuarias en Categorías I y II.

- Compatible:

* Residencial unifamiliar. Únicamente en situaciones A3 y B2 y destinada al personal de la industria con la limitación de no superar el 2% de la superficie de parcela con un máximo absoluto de 150 m^2 construidos. Esta construcción tendrá una altura máxima de una planta de 4 metros máximo.

* Comercial: en categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
* Oficinas

* Garajes y aparcamientos
* Servicios en Categorías I y II.
* Zonas libres de Uso Público

Artículo 175.-Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

* exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.

* interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atendrá únicamente a las condiciones que se indican a continuación en relación con los retranqueos

2) Retranqueos:

* Frontales, laterales y posteriores:

- Con carácter general el retranqueo al lindero frontal de la parcela será como mínimo de 3 metros, salvo en los linderos a la Carretera de Tordesillas, Carretera de Villalpando y Nuevo Vial Norte que serán de 7 metros y otros que se indican para parcelas concretas en los planos de ordenación.

Es obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en la normas estéticas generales.

- se permite también el retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 176.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En el caso de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación, excepto en edificios

catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada zona por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar la posible cesiones que le afectaran.

(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).

2) En el caso de Unidades de Actuación, la edificabilidad máxima total de la Unidad de Actuación se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación por la superficie bruta real de la Unidad, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

La edificabilidad máxima de cada parcela resultante será el que resulte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 177.-Altura máxima de la edificación

* Es la que se indica en los planos de ordenación. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general. A efectos del cálculo de la altura máxima se tendrá en cuenta una planta baja de 4 metros y 3,50 metros para el resto de plantas, reconociéndose una altura mínima total de 6 metros.

* En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

* En ambos grados y en casos especiales el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores cuando la maquinaria o los procesos constructivos de la empresa lo requieran.

Artículo 178.-Otras condiciones

* Se admite cubiertas a dos aguas con una inclinación máxima del 50% (35% en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico).

* La altura de la cumbrera no superará los 3 metros medidos desde el alero proyectado.

ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS

Artículo 179.- Ámbito de aplicación y Definición

La presente ordenanza se refiere a las parcelas así indicadas en los planos de ordenación y que albergan o están destinadas a albergar los usos dotacionales y de servicios de la ciudad.

Artículo 180.- Parcela mínima

No podrán autorizarse segregaciones de parcelas que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela inferiores a 150 m²

Artículo 181.-Usos y tipologías

- Característico:
* Docente.
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría I (Socio-cultural, Recreativo y Deportivo).
* Hospitalario y sanitario.
* Servicios en Categorías I y II..
* Residencial Comunitario.

- Compatible: Se admiten los siguientes usos:
* Residencial unifamiliar y colectivo en situaciones A3 y B2.
* Hotelero.
* Industrias talleres y almacenes en Categoría I y Situaciones A3 y B2 y Categoría II sólo en situación B2.
. * Comercial en Categoría I y situaciones A3 y B2.
* Oficinas en situaciones A3 y B2.
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría II (Hostelero) en situaciones A3 y B2.
* Garajes y aparcamientos.
* Zonas libres de Uso Público.

Artículo 182.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

* En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la posición de la edificación estará

regulada por las mismas condiciones de situación de ordenanza de aplicación en la zona en la que se localice la dotación comunitaria.

* En el resto de las parcelas la posición de la edificación será libre con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

  - Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, estos serán como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros.

  - Si se proyecta adosado a algún lindero, esta fachada tendrá el mismo tratamiento que el resto de las mismas, independientemente de que se prevea o no su cubrimiento por otra edificación.

Artículo 183.- Determinación de la edificabilidad máxima

1) En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la edificabilidad se calcula en la forma prevista en la ordenanza de aplicación en la zona.

2) En el resto de las parcelas la edificabilidad máxima se determinará de la forma siguiente:

  - En el caso de parcelas no incluidas en Unidades de Actuación, excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad de 2 m^2/ m^2 por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

    Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.

  - En el caso de parcelas incluidas en Unidades de Actuación, se distingue:

    * la edificabilidad correspondiente a las parcelas de dotaciones públicas obtenidas por cesión se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad de 2 m^2/ m^2 por la superficie de la parcela resultante del instrumento de planeamiento de desarrollo.

    * el aprovechamiento lucrativo correspondiente a las parcelas de dotaciones

privadas será el resultante del instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 184.-Altura máxima de la edificación

* En las parcelas del Conjunto Histórico, el número máximo de plantas figura en los planos de ordenación.

  En el resto de las parcelas de suelo urbano el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 4 plantas con una altura máxima de la edificación (h) de 15 metros medidos con los criterios de esta normativa.

* El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas cuando la actividad a la que se destinen así lo requiera y se justifique de forma suficientemente razonada.

Artículo 185.- Otras condiciones de volumen

1) En las parcelas situadas en la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico:

   * Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos.

   * Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada exteriores del edificio, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

     No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior a 12m².

   * No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público o jardín privado en fachada.

2) En las parcelas no situadas en el conjunto Histórico-Artístico:

   * Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

   * Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela

y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior a 12 m².

ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO

Artículo 186.- Ámbito de aplicación y Definición

La presente ordenanza se refiere a las parcelas así indicadas en los planos de ordenación y que se destinan a espacios de parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería, las áreas de juego y recreo para niños, ... y en general todos los espacios libres destinados a esparcimiento de la población.

Artículo 187.- Grados.

Se distinguen dos grados:

* Grado 1: Suelo libre de uso público de ámbito general (LUPG)
* Grado 2: Suelo libre de uso público de ámbito local (LUPL)

Artículo 188.-Usos y tipologías:

- Característico:

* Zonas libres de uso público.

- Compatible:

* Residencial unifamiliar, con una superficie máxima de 150 m² , por cada 40.000 m² de zona libres de uso público, exclusivamente para guarda y en situaciones A3 y B2..
* Docente en situaciones A3 y B2.
* Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y en situaciones A3 y B2.
* Hospitalario y sanitario en situaciones A3 y B2..
* Oficinas en situaciones A3 y B2..
* Garajes y aparcamientos en situaciones A3 y B2.

Artículo 189.- Situación de la edificación en la parcela

* La posición de la edificación en la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas

de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

Artículo 190.- Determinación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad, excepto en edificios catalogados situados en estos espacios, para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,03 m²/ m² en LUPG, y de 0,06 m²/ m² en LUPL, por la superficie de la parcela.

Artículo 191.-Altura máxima de la edificación

* En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 2 plantas con una altura máxima total de la edificación de 7 metros medidos con los criterios de esta normativa.

* El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas cuando la actividad a la que se destinen así lo requiera y se justifique de forma suficientemente razonada.

SECCIÓN 20 .- ACTUACIONES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 192.- Regulación

1) Se regulan las actuaciones en suelo urbano previstas en el Plan en esta clase de suelo para su desarrollo a través de las correspondientes Unidades de Actuación.

2) El objeto de las Unidades de Actuación delimitadas es el cumplimiento conjunto, en aplicación de las mismas, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos y en la forma prevista por el Plan y, en su defecto, en la legislación urbanística aplicable.

3) No obstante, de oficio por el Excmo Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados y previa su justificación, podrán delimitarse nuevas Unidades de Actuación, previos los trámites legales oportunos.

Artículo 193.- Plazos para el desarrollo de Unidades de Actuación.

1) Con el objeto de incorporar el suelo incluido en Unidades de Actuación al desarrollo urbano, teniendo en cuenta la necesidad de adaptación de las ya iniciadas y de las previstas en el documento de aprobación inicial a la nueva legislación estatal y autonómica, se establecen los siguientes plazos para el desarrollo de la Unidades de Actuación:

   A) Las Unidades de Actuación cuyo desarrollo se hubiere iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del documento de Revisión, deberán estar concluidas en el plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Revisión.

      Se entenderán concluidas cuando se hubieren iniciado las obras de edificación de solares resultantes conforme al proyecto de ejecución aprobado, aun cuando el plazo de conclusión de las edificaciones fijado en el acto de otorgamiento de la licencia excediere el indicado plazo de cuatro años.

   B) Las Unidades de Actuación para las que, con carácter transitorio se establecen aprovechamientos superiores a 1 m²/ m² deberán estar concluidas con anterioridad al día 5 de mayo del 2003. Se entenderán concluidas en la forma prevenida en el apartado anterior.

Transcurrido dichos plazos, los instrumentos de planeamiento y/o gestión que debieran aprobarse para el desarrollo de dichos ámbitos deberán adecuarse a la nueva legislación y a la presente Revisión. El aprovechamiento total de la Unidad no podrá sobrepasar el aprovechamiento de 1 m^2/m^2 a cuyo efecto se reducirá proporcionalmente sobre los solares resultantes a los que se repercutirá, también proporcionalmente, el exceso de edificabilidad consumido por los solares sobre los que se hubieren otorgado ya licencias de edificación sobre Proyecto de Ejecución.

En los instrumentos de planeamiento y gestión que se aprobaren sobre dichas Unidades se hará constar dicha circunstancia que, no obstante, obliga a los interesados por disposición expresa del Plan. La firmeza de aprobación definitiva de dichos instrumentos implicará la vigencia de la referida cláusula.

2) El resto de las Unidades de Actuación delimitadas deberán ejecutarse en el plazo máximo de ocho años a contar desde la entrada en vigor de la Revisión.

Artículo 194.- Fichas

Las fichas correspondientes a las condiciones de desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación, se incluyen en el Anexo n**1** 1 del presente documento.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE

Artículo 195.- Definición

En función de lo establecido en los artículos 10, 13 y 14 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 9 y 10 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones se definen dos categorías de Suelo Urbanizable: delimitado y no delimitado.

Artículo 196.- Regulación del Suelo Urbanizable Delimitado

1) Constituyen el Suelo Urbanizable Delimitado los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del Planeamiento urbanístico y que se agrupan en ámbitos denominados sectores.

2) La clasificación de este suelo en el Plan obedece a dos principios fundamentales:

   a) establecer las áreas adecuadas de crecimiento de la ciudad en función de los criterios de ordenación establecidos en el Avance.

   b) equilibrar los efectos de dicho crecimiento.

3) Su desarrollo se efectuará en función de los sectores que se definen.

4) La incorporación del suelo así clasificado al desarrollo urbano se realizará en la forma prevenida por la Ley, previa la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios.

   Si el desarrollo del Sector dependiera de la previa existencia de sistemas generales necesarios para el funcionamiento del mismo, su desarrollo determinará la ejecución de dichos sistemas con cargo al sector correspondiente.

5) El Plan Parcial correspondiente, para cada uno de los sectores, establecerá las condiciones y plazos de incorporación de dicho suelo al proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 197.- Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado

1) De conformidad con los criterios de la Memoria, se delimitan los siguientes sectores de Suelo Urbanizable:

nº sector	*sector (nombre)*
1	SAN LÁZARO
2	CORREDOR INDUSTRIAL ESTE
3	LAHINIESTA AMPLIACIÓN
4	LA ALBERCA
5	VILLARINA
6	ARENALES
7	HIGUERAS
8	RODRÍGUEZ DE MIGUEL
9	CAMINO LOBATA
10	SAN ISIDRO
11	ESPÍRITU SANTO
12	OLIVARES
13	ALTO DE LOS CURAS (1ª FASE)
14	ALTO DE LOS CURAS (2ª FASE)
15	ALDEHUELA
16	CABAÑALES
17	PINILLA (1ªFASE)
18	PINILLA (2ª FASE)
19	CONVENTO DE SAN FRANCISCO
20	SAN JERÓNIMO
21	SAN FRONTIS
22	CEMENTERIO
23	SEPULCRO
24	CAMINO BLANCA
25	SAN ROQUE

2) Las fichas correspondientes a las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable, se incluyen en el Anexo n**1** 2 del presente documento.

Artículo 198.- Regulación del Suelo Urbanizable no Delimitado

1) Constituyen este tipo de suelo los terrenos no incluidos en Suelo Urbano, ni en Suelo

Urbanizable Delimitado ni en el Suelo Rústico.

2) Las condiciones y determinaciones para proceder a la transformación de este tipo de suelo se atendrán a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 6/1998 de 134 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en los artículos 19 y 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Se establecen las siguientes superficies mínimas necesarias para la delimitación de los sectores en ámbito continuo:

* 30.000 m² en terrenos en contacto con suelo urbano.
* 50.000 m² en terrenos en contacto con suelo urbanizable delimitado.
* 100.000 m² en el resto de los casos.

Así mismo se establece una edificabilidad unitaria máxima de 0,45 m^2/m^2.

Según lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Parciales deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento, que se ejecutarán a costa de la promoción. Asimismo, incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

3) En tanto no se lleve a cabo este desarrollo, el Suelo Urbanizable no Delimitado estará sujeto a la regulación que se establece en las presentes Normas para el Suelo Rústico Común.

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 10.- CLASIFICACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 199.- Definición

1) Constituyen el Suelo Rústico los terrenos incluidos en esta clase de suelo por el Plan General para preservarlos de su urbanización de acuerdo con el artículo 15 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2) El suelo rústico se califica en rústico común y rústico con protección constituido este último por los terrenos que a los que el Plan les otorga una especial protección, consistente en la especificación de los usos permitidos 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. En general, en estas áreas protegidas, se prohíbe cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, que lesione el valor específico que se protege o infrinja el régimen limitativo establecido para cada una de ellas.

   No obstante, no se califica específicamente ningún suelo como rústico común, aplicándose dicha categoría al suelo urbanizable no delimitado en tanto no se lleve a cabo su desarrollo urbanístico.

3) La delimitación de las distintas categorías de Suelo Rústico se reflejan en los planos de clasificación de suelo.

Artículo 200.- Categorías de Suelo Rústico

1. **Suelo rústico común.**

   Constituyen este suelo los terrenos que no se incluyen en ninguna de las categorías de protección.

2. **Suelo rústico con protección agropecuaria.**

   Comprende las zonas que están dotadas de infraestructura de regadío y aquellas otras que cuentan con una mejor disposición para su explotación agrícola y/o ganadera en función de su productividad.

3. **Suelo rústico con protección de infraestructuras.**

   Constituyen este suelo los terrenos ocupados o a ocupar por

infraestructuras u obras de defensa no susceptibles de urbanización conforme a las previsiones de este Plan General y del planeamiento sectorial.

4. **Suelo rústico con protección cultural.**

Constituyen este suelo los terrenos que se estima necesario proteger por su valor arqueológico y otros valores culturales. Pertenecen a esta categoría los terrenos que ocupan los yacimientos indicados en el artículo 100.1)c) de las presentes Normas.

5. **Suelo rústico con protección natural.**

Constituyen este suelo los terrenos en los que concurren las siguientes características y valores naturales, agrupándose en dos tipos:

* **de interés paisajístico:** comprende las áreas de cultivo con arbolado y las áreas frágiles del paisaje. Se incluyen en estas áreas las laderas singulares, caracterizadas por la resolución de las diferencias de cotas entre planos de superficie definitorias de la estructura territorial del término municipal.

* **de interés medio-ambiental**: comprende las áreas de monte arbolado o monte bajo, las dehesas, los fondos de valle incluyendo los arroyos y los bordes del río Duero.

SECCIÓN 20.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 201.- Segregaciones

La división de parcelas en Suelo Rústico no producirá fincas con superficies resultantes inferiores a la unidad mínima de cultivo fijada por la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León para el término municipal de Zamora y que actualmente se considera de 6 hectáreas cuando se trate de terrenos de secano y de 2 hectáreas cuando se trate de regadío.

Artículo 202.- Usos en Suelo Rústico

1) Definiciones

Sólo se admitirán actuaciones aisladas y/o de edificación correspondientes a los siguientes usos:

A.- CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL Y CINEGÉTICA, entendiendo por tales:

a) Almacenes de la producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
b) Naves destinadas a la distribución al "por mayor" de sustancias específicas de la producción agropecuaria.
c) Naves de estabulación del ganado y fines complementarios.
d) Guarderías y criaderos de animales.
e) Picaderos.
f) Industrias destinadas al primer tratamiento de los productos agropecuarios locales.
g) Una única vivienda vinculada a una explotación agropecuaria que disponga de una superficie mínima en activo de 20 hectáreas.
h) Depósitos de agua, buchinas, albercas y piscinas.

B.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, incluidas la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUTURAS Y CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

Se entienden por tales la ejecución de las obras públicas e infraestructuras propiamente dichas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y conservación de la obra pública, entendiendo por tales las naves y casetas de obra directamente relacionadas con la ejecución de las obras públicas, así como viviendas e instalaciones de guardería vinculadas a la vigilancia, mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas.

D.- CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS.

Se trata de construcciones que tengan por objeto la prestación de servicios propios o complementarios a las carreteras pertenecientes a las redes estatal y autonómica.

Se entenderán incluidas las instalaciones de estaciones de servicio, cafeterías, restaurantes e instalaciones hoteleras,...

E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Este uso incluye, además del de la vivienda propiamente dicha, el de cualquier construcción que pueda ser dedicada a estancia de personas para uso particular o familiar (secaderos de matanzas, bodegas, merenderos,...). Deberá garantizarse la no formación de núcleo de población, según lo dispuesto en la presente normativa.

F.- EDIFICIOS E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Se entenderán de interés público aquellos edificios o instalaciones vinculados a cualquier forma de servicio público y/o que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

2) Condiciones Generales.

* Todas las autorizaciones de uso y licencias en este tipo de suelo se concederán con la condición de que los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento se resuelvan dentro de las respectivas parcelas afectas a la edificación o instalación, sin conectar con las redes municipales. A tal fin, en documentación que se acompañe a la solicitud correspondiente se incluirá el compromiso expreso del cumplimiento de esta condición.

  Así mismo, junto con la solicitud de la preceptiva licencia deberá presentarse Anexo al Proyecto Técnico que contemple y describa las soluciones adoptadas relativas al abastecimiento y saneamiento, y tratamiento de aguas residuales.

* En ningún caso, se admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no autorizadas previamente por la Administración, debiendo justificarse por el solicitante el cumplimiento de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

* La falta de adecuación de las instalaciones a los usos autorizados determinará el cierre inmediato de las mismas, la incoación del correspondiente expediente sancionador como consecuencia de la comisión de una infracción grave o muy grave, y el traslado de lo actuado al Ministerio Fiscal, de conformidad con lo prevenido en el artículo 319 y siguientes del Código Penal, aprobado mediante Ley Orgánica

10/1995, de 23 de noviembre, sin perjuicio de las medidas que procedan en orden a la restauración de la legalidad urbanística vulnerada.

3) Cambios de uso.

Únicamente se admitirán cambios del uso existente a otro de los permitidos por la presente normativa siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta normativa o previa realización de las obras oportunas se alcancen dichas condiciones.

Artículo 203.- Condiciones de las construcciones e instalaciones en suelo rústico

(Cuando éstas sean autorizables dependiendo de la clase de suelo rústico de que se trate)

USO / CONDICIONES	Construcciones VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES O CINEGÉTICAS	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Construcciones DESTINADAS A LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS	Construcciones DESTINADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS	Construcciones destinadas a VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	Construcciones DE INTERÉS PÚBLICO	REFORMAS de las construcciones EXISTENTES
INTENSIDAD	10 m² / 100 m² Superficie máxima de vivienda vinculada: 200 m² construidos (Computará a estos efectos toda la superficie de vivienda y anejos, sobre y bajo rasante).	10 m² / 100 m²	Por el especial carácter de estas obras no se define este parámetro estando sujetas únicamente a las limitaciones de otras legislaciones de aplicación	10 m² / 100 m²	3 m² / 100 m² (Computará a estos efectos toda la superficie de vivienda y anejos, sobre y bajo rasante).	30 m² /100 m²	(*)
ALTURAS	una planta h #5 metros. (una planta h# 4 metros en vivienda). Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, debidamente justificadas podrán superar estas condiciones de altura máxima, siempre que lo apruebe en cada caso el Ayuntamiento por estimar que no afectan negativamente al entorno.	sin definir en función de las características específicas de la actividad	una planta h # 5 metros En casos debidamente justificadas se podrán superar estas condiciones de altura máxima, siempre que lo apruebe en cada caso el Ayuntamiento por estimar que no afectan negativamente al entorno.	dos plantas h # 7 metros	una planta h # 4 metros	dos plantas h # 7 metros En casos debidamente justificados se podrán superar estas condiciones de altura máxima, siempre que lo apruebe en cada caso el Ayuntameinto por estimar que no afectan negativamente al entorno.	(*)
CUBIERTA	Se admiten a una, dos, tres y cuatro aguas, sin superar la altura de cumbrera de tres metros y la pendiente del 50%						
RETRANQUEOS A LINDEROS	Retranqueo mínimo una distancia igual a la altura de la edificación con un mínimo de 4 metros en el punto más desfavorable						
RETRANQUEOS A viales y otras infraestructuras	Red nacional 28,50 metros al eje de la calzada. Red autonómica y provincia: 21,50 metros al eje de la calzada. Caminos y cañadas: 10 metros al eje del camino con un mínimo de 4 metros a la arista exterior. A otras infraestructuras: según las disposiciones legales con informe al Órgano competente o Compañía sumistradora.						
NÚCLEO DE POBLACIÓN	----------	----------	----------	----------	Superficie mínima de parcela a estos efectos 5000 m². Una única vivienda por parcela.	----------	(*)
CERRAMIENTO DE PARCELAS	La línea del cerramiento de parcelas en el tramo lindante con vías de comunicación u otras infraestructuras será fijado por la Administración competente. En todo caso el cerramiento se retranqueará un mínimo de 5 metros del eje de la vía.						

En todos los casos es obligatorio vincular la superficie de la parcela a la construcción según el artículo 25.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

(*) En los casos de Reformas de las construcciones existentes se estará a lo dispuesto para las obras de nueva planta.

Artículo 204.- Construcciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico y tipo de autorización.

USO / CATEGORÍAS	Construcciones VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES O CINEGÉTICAS	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Construcciones DESTINADAS A LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS	Construcciones DESTINADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS	Construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	Construcciones de INTERÉS PÚBLICO	REFORMAS De las construcciones EXISTENTES
COMÚN	SI A	SI B	SI A	SI A	SI B	SI B	(***)
con PROTECCIÓN AGROPECUARIA	SI B	NO	SI B	SI B	NO	SI B	(***)
con PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTU-RAS (**)	SI B	NO	SI B	SI B	NO	SI B	(***)
con PROTECCIÓN CULTURAL	SI B	NO	SI B	SI B	NO	SI B	(***)
con PROTECCIÓN NATURAL	SI B	NO	SI B	SI B	NO	SI B	(***)

En todos los casos es obligatorio vincular la superficie de la parcela a la construcción según el artículo 25.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

(*) Usos tipo A: Permitidos sin requerir autorización de uso expresa (artículo 25.1a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).
Usos tipo B: Permitidos sujetos a autorización de uso expresa previa a la licencia urbanística (artículo 25.1b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

(**) Esta categoría se suma a las otras calificaciones que tenga el terreno, por lo que las construcciones se atendrán a todas las limitaciones que le sean de aplicación. Las actuaciones que se pretendan realizar en esta clase de suelo afectadas por el trazado previsto para la nueva infraestructura general viaria, y las que se pretendieren en la zona colindante con el trazado señalado en los planos en un espacio de cincuenta metros a ambos lados de la misma requerirán informe previo y vinculante de la administración titular de la vía, sin perjuicio de las necesarias autorizaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente.

(***) En los casos de Reformas de las construcciones existentes se estará a lo dispuesto para las obras de nueva planta.

Artículo 205.- Núcleo de población.

A los efectos de prevenir la formación de núcleo de población al que hace referencia el artículo 23 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León no se concederá licencia de edificación para vivienda unifamiliar aislada, en el caso en que se permita este uso, en parcelas inferiores a 5.000 m² por considerarse que sobre menor extensión existe la posibilidad de formación del referido núcleo de población.

Podrá autorizarse la construcción de una única vivienda por parcela.

Artículo 206.- Cerramientos de fincas y condiciones de otros elementos junto a las vías de comunicación

Además de las condiciones estéticas del la presente Normativa los cerramientos y elementos cuya colocación se pretenda realizar junto a las vías de comunicación, tales como postes, árboles,... se situarán a una distancia mínima al eje del camino de 5 metros.

CAPÍTULO 41.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 207.- Sistemas generales

1) Constituyen los Sistemas Generales los suelos sobre los que se disponen usos o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal, prestando servicios que cubren necesidades del mismo.

El suelo de Sistemas Generales puede estar situado en suelo clasificado como urbano, urbanizable y rústico.

En la documentación gráfica aparecen indicados los suelos destinados por el presente Plan General de Ordenación Urbana a Sistemas Generales.

2) Los terrenos destinados a sistemas generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso que determina el Plan General, transmitiéndose al Ayuntamiento, salvo en los casos que en los apartados posteriores se determina, libres de cargas.

3) Sistemas Generales existentes de titularidad pública no municipal.

Los sistemas generales fijados por el Plan General que tuviesen en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán de propiedad de la Administración Pública respectiva no siendo obligatoria su transmisión al Ayuntamiento, salvo en los supuestos expresamente contemplados en la presente normativa.

Los terrenos afectados por sistemas generales que sean propiedad de cualquier Administración Pública no municipal, que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General no estuviesen destinados a los usos previstos en el mismo, deberán transmitirse al Ayuntamiento salvo en aquellos supuestos en que la gestión del uso o servicio a establecer dependa directamente de la Administración titular de los terrenos.

4) Los suelos clasificados como urbanizables no delimitados colindantes con la Red de Carreteras del estado en todos sus tramos quedarán afectos, en su desarrollo, al informe previo, preceptivo y vinculante de la Administración del Estado, que podrá determinar las líneas de edificación respecto de la carretera nacional de obligatorio cumplimiento en desarrollo del mismo. En ningún caso

las actuaciones podrán suprimir las zonas de reserva de la carretera.

5) El sistema general de comunicaciones definido en el documento de Revisión de la Carretera Nacional 630 en el tramo comprendido entre la glorieta de confluencia de la Avenida de Cardenal Cisneros y la Avenida de Galicia hasta el límite del término municipal -dirección Gijón- tendrá una sección de 28,50 metros al eje de la carretera en cada uno de sus sentidos. Dicho sistema general se obtendrá mediante sistema expropiatorio a ejecutar por el organismo titular de la carretera. El desarrollo de los suelos colindantes se realizará a partir de dicha distancia. Para el caso de que el Ministerio no ocupare la totalidad del suelo del sistema general mediante la ejecución del tramo viario proyectado, la urbanización del suelo calificado como sistema general viario sobrante, respetando las líneas de edificación, correrá de cuenta del Excmo Ayuntamiento quien podrá obligar a su urbanización a los propietarios de suelo colindantes en sus respectivas actuaciones.

Artículo 208.- Sistemas locales

1) Constituyen los Sistemas Locales los suelos sobre los que se disponen usos o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del área, sector o barrio donde se ubican, prestando servicios que cubren necesidades del mismo.

El suelo de Sistemas Locales está situado necesariamente en suelo clasificado como urbano y urbanizable.

En los planos de ordenación pormenorizada del suelo urbano y en las fichas de Unidades de Actuación aparecen grafiados los distintos sistemas locales que prevé el presente Plan General.

2) Los terrenos destinados a sistemas locales públicos deberán adscribirse, libres de cargas, al dominio público municipal en los plazos que fija el presente Plan General y estarán afectados a los usos que determina el mismo.

Artículo 209.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales o locales

Para la obtención de los suelos que el presente Plan General destina a sistemas

generales o locales se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

TÍTULO IV. USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 210.- Definiciones

Se consideran **disconformes con el planeamiento:**

a) los edificios y usos emplazados en terrenos que en virtud de esta Revisión deban ser objeto de cesión o expropiación, total o parcial.

b) los edificios o instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento consista en la superación de las alineaciones definidas en el Plan.

c) los usos emplazados en terrenos, construcciones o instalaciones que se encuentren expresamente prohibidos por el Plan o por la legislación sectorial aplicable.

d) las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, que hubieren prescrito.

e) las construcciones e instalaciones y los usos del suelo que siendo anteriores a la aprobación definitiva de la Revisión, resulten disconformes con las determinaciones de la misma pero que no se hayan declarado expresamente fuera de ordenación.

Artículo 211.- Obras autorizables

Las obras autorizables en los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación son las previstas en el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y las autorizables en los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento urbanístico, las establecidas en el artículo 64.3 del citado texto legal.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- Con independencia de lo establecido en los artículos 105 y 193 de las Normas Urbanísticas de la presente Revisión cuyo objeto son, respectivamente, las actuaciones edificatorias sobre ámbitos de actuación cuyos instrumentos de planeamiento y gestión fueron definitivamente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el establecimiento de plazos para el desarrollo de ámbitos de gestión, su desarrollo estará vinculado a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias 6ª y 7ª de la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León.

SEGUNDA.- En el ámbito del conjunto histórico-artístico declarado se aplicará el Plan Especial de Protección definitivamente aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 4 de mayo de 2000 (BOP de 5 de junio de 2000) directamente en cuanto a ordenación, catalogación de elementos arquitectónicos y normativa estética de aplicación, con aplicación subsidiaria de la Revisión en lo no expresamente regulado.

TERCERA.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.- A los efectos previstos en los artículos 41 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se hace constar que se consideran de ordenación general las siguientes determinaciones:

1º.- Los objetivos y propuestas generales de la presente Revisión se formulan en el Título III de la Memoria.

2º.- La clasificación del suelo del término municipal en las siguientes clases:

a) *Suelo Urbano Consolidado*: constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como aquéllos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones

b) *Suelo Urbano No Consolidado*: constituido por los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

c) *Suelo Urbanizable Delimitado*: Constituido por aquéllos terrenos no clasificados como urbano por no contar con los servicios necesarios para tal clasificación, que no cuentan con los valores necesarios para su preservación del desarrollo urbano, cuya transformación en suelo urbano se ha considerado adecuada por el planificador en función de la necesidad de usos, crecimiento demográfico y configuración del modelo territorial que la revisión configura.

d) *Suelo Urbanizable No Delimitado:* constituido residualmente por los terrenos que, en cumplimiento de las disposiciones legales sobre clasificación, no se clasifiquen conforme a ninguna otra categoría.

e) *Suelo Rústico*: Se clasifican como rústicos los terrenos que deban ser preservados de su urbanización y en función de los valores cuya protección fundamenta su clasificación se establecen los siguientes tipos:

- De protección Agropecuaria

Los terrenos dotados de infraestructuras de regadío y aquéllos otros que cuentan con una mejor disposición para su explotación agrícola y/o ganadera en función de su productividad

- De Protección de Infraestructuras

Los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras u obras de defensa presentes o previsibles, no susceptibles de

urbanización .

- De Protección Cultural

Aquéllos terrenos cuya protección se establece en función de su valor arqueológico y cultural, incluidos los yacimientos.

- De Protección Natural

Aquellos terrenos que, por su *interés paisajístico* o *interés medio-ambiental* deban preservarse del desarrollo urbano.

No se califica expresamente suelo *rústico común* si bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.3 de la Ley de Urbanismo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado tendrían el régimen legal del suelo rústico común determinado en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Urbanismo en tanto se apruebe para los mismos el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada.

La asignación del suelo a cada clase y categoría de suelo se justifica en la Memoria y se delimita en las respectivas colecciones de planos del presente documento de Revisión:

- El suelo urbano, consolidado y el no consolidado, y el urbanizable se definen a escala 1:2000 en la serie de planos nº 3.

- El suelo rústico, con sus correspondientes categorías, se concreta en la serie nº 1 a escala 1:10.000.

3º.- La determinación de los sistemas generales existentes y previstos que se grafían en el plan nº 2. Con mayor detalle se grafían en la serie nº 3 los no incluídos en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, en suelo urbano consolidado y no consolidado y los propuestos asignados a suelos urbanizables.

En la tabla resumen de la cuantificación de superficies de la revisión se justifica la cuantificación del suelo asignado al sistema general de espacios libres así como los destinados al sistema general de equipamientos. Aquéllos cuya obtención se ha vinculado al desarrollo de sectores de suelo urbanizable tienen una asignación específica a sectores concretos.

4º.- El contenido íntegro del Volumen III dedicado al Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos cuyo objeto es servir de soporte para la conservación y protección de las estructuras urbanas y ambientales de la ciudad a través de la defensa y valoración de los elementos urbanos que por su significación constituyen referencias singulares de interés histórico, artístico o ambiental.

Su finalidad es garantizar la conservación de los elementos arquitectónicos y edificios que por su calidad, arquitectónica o ambiental, configuran la esencia morfológica urbana.

En su aplicación se distinguen dos situaciones:

A) Los incluidos en el ámbito de la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico que se regulan por las condiciones de catalogación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado mediante acuerdo de Pleno de 4 de mayo de 2000.

B) Los situados fuera de la delimitación del citado Plan Especial a los que será de íntegra aplicación la presente Revisión.

El Catálogo establece tres niveles de protección, así como los entornos de los edificios declarados como bienes de interés cultural en aplicación de la Ley de Patrimonio, determinando para cada ámbito de protección las intervenciones posibles y los usos permitidos sobre los mismos.

5º.- En el Suelo Urbano No Consolidado la delimitación de sectores que se corresponde con la delimitación de cada una de las Unidades de Actuación que se grafían en la serie 3 de la planimetría así como el resto de los parámetros correspondientes a densidad y aprovechamiento que se detallan en las fichas correspondientes, y las exigencias en cuanto a dotaciones que se derivan de las obligaciones legales y de las condiciones vinculantes de ordenación que se señalan en las fichas correspondientes.

Con el objeto de adecuarlas al parcelario real existente se permiten alteraciones en su superficie nunca superiores al diez por ciento de la incluida en las mismas y siempre que las parcelas afectadas no se hayan visto aumentadas o minoradas en su superficie mediante operaciones reales realizadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Revisión.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 451.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se delimitan sectores sobre los que es necesaria la previa ordenación detallada a través del correspondiente Estudio de Detalle, manteniendo las determinaciones de ordenación general establecidas en las fichas correspondientes.

6º.- En Suelo Urbanizable Delimitado la delimitación de sectores grafiados en la serie número 3 de la planimetría -el listado de las fincas catastrales incluidas se señala en la ficha correspondiente al Sector-, así como el resto de parámetros de densidad, aprovechamiento medio, asignación de sistemas generales, en su caso, que se señalan en la ficha correspondiente a cada uno de ellos, las exigencias de espacios libres públicos y equipamientos y las condiciones vinculantes de ordenación que, para cada sector, se establecen en las fichas correspondientes.

Con el objeto de adecuarlas al parcelario real existente se permiten alteraciones en su superficie nunca superiores al diez por ciento de la incluida en las mismas y siempre que las parcelas afectadas no se hayan visto aumentadas o minoradas en su superficie mediante operaciones reales realizadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Revisión.

7º.- En el Suelo Urbanizable No Delimitado, la superficie mínima en f unción de

su localización y la asignación de aprovechamiento medio de 0'45 m²/m2.

8º.- En Suelo Rústico, las que se regulan en el Capítulo III del Título III del Volumen II "Normas Urbanísticas" del presente documento de Revisión, sobre los distintos tipos de protección, intensidades y condiciones de edificación de los permitidos.

2.- El resto de las determinaciones se consideran de ordenación detallada a los efectos prevenidos en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CUARTA.- Sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros en relación con los Convenios Urbanísticos firmes suscritos por el Excmo Ayuntamiento para el desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado contempladas en la Revisión, el desarrollo de los mismos deberá adecuarse a las determinaciones exigidas en los artículos 36.1.c) y 42.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.