

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario,

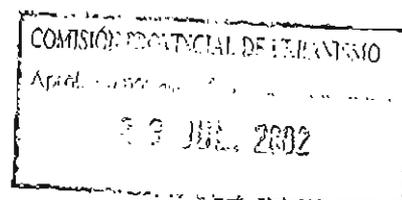


**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL**

DE

AZUQUECA DE HENARES

ÍNDICE



	P á g.
OBJETO DEL EXPEDIENTE	3
MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN:	
- Memoria	4
- Ordenanzas Generales	5
- Normas Particulares	16
- Normas de Tramitación	24
- Calificación del Suelo/Gestión	25
- Planos	28
- ANEXO 1. CONVENIOS URBANÍSTICOS	29
- ANEXO 2. HOJAS ORIGINALES Y MODIFICADAS	63

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 19 7 JUL 2002
El Secretario,



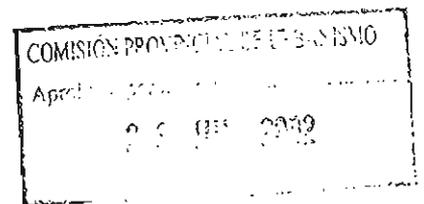
MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES.

OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto del expediente es la modificación de los textos de Ordenanzas Generales y Particulares del P.O.M. corrigiendo errores, aclarando determinaciones en base a la experiencia de gestión habida desde su aprobación definitiva.

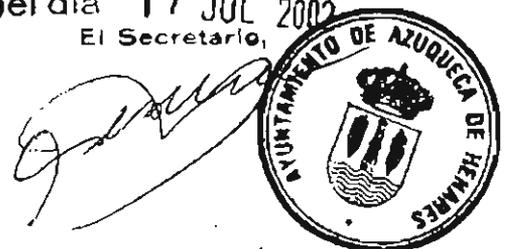
Asimismo se introducen cuatro modificaciones reflejando el contenido de otros tantos convenios suscritos por el Ayuntamiento que tienden a mejorar la trama urbana y el nivel de dotaciones de la ciudad y que se incluyen en el Anexo.

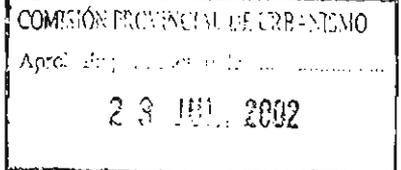
Dado el número de modificaciones y los textos y planos afectados, la descripción del contenido de cada una de ellas y su justificación se lleva a cabo pormenorizadamente con la especificación del contenido.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**

El Secretario,





Memoria.-

1.- Plano 6.1.

Se incluyen las nuevas reservas verde y dotacional de la UA-OD-38 como uso global verde-dotacional dado que con ello se clarifica y reafirma el modelo del Plan de Ordenación.

2.- Págs. 40 y 41.

Se corrigen las cifras resumen de dotaciones reflejando la desaparición de la dotación sociocultural 76 que pasa a zona verde y la aparición de la dotación multifuncional (numerada con el nº 76 de la que se suprime).

Obviamente la mayor superficie de la nueva dotación permite cubrir con exceso los déficits que podían haberse ocasionado con la supresión de la reserva sociocultural de un tamaño, por otra parte, excesivamente reducido.

3.- Pág. 42, 43 y 44

Se incluyen las nuevas zonas verdes numeradas con los dígitos 149, 150, 151 y 152.

4.- Plano de Estructura Urbana.

Se reflejan las nuevas reservas de la UA-OD-38 que refuerzan la estructura propuesta por el Plan de Ordenación Municipal.

5.- Pág. 53.

Se reflejan en el Cuadro de Características las modificaciones introducidas y expuestas en otros puntos de esta Memoria.

6.- Pág. 56.

Se ajustan los estándares de zonas verdes y dotaciones de acuerdo con las nuevas reservas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario



Ordenanzas Generales.-

1. Pág. 22.

Artículo IV.2.4.3)

Se añade el siguiente párrafo:

"Cuando se pretenda el adosamiento y éste no sea obligatorio será necesaria la inscripción ante notario del acuerdo pertinente entre los propietarios de las dos parcelas afectadas".

Justificación.- Se trata de un requerimiento que, por un lado, garantiza que se produce el adosamiento mutuo y, por otro, da fe pública del acuerdo evitando posteriores cambios de opinión que den lugar a conflictos.

1 bis.- Pág. 26.

Artículo IV.3.2.5.

En el párrafo tercero del artículo se sustituye "*deominio*" por "*dominio*", y así corregir un error tipográfico.

2.- Pág. 27.

Artículo IV.3.3.

Se sustituyen los párrafos primero y segundo del punto 2).

Justificación.- El primero ajusta los criterios de medición a los que son comunes en todos los municipios de Guadalajara, coincidiendo, además, con las instrucciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. El segundo aclara con una redacción diferente el mismo contenido que en el texto actual.

3.- Pág. 28

Línea 21

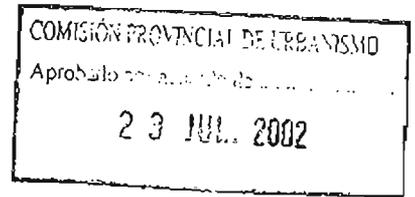
Texto Inicial:

"la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes".

Texto Modificado:

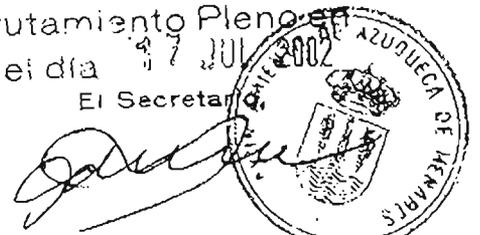
"la planta baja, con cuerpos salientes abiertos o cerrados y con elementos salientes".

Justificación.- Aclara el significado del texto puesto que los vuelos cerrados estaban permitidos.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



4.- Pág. 28

Línea -6

Texto Inicial:

"Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su defecto, en"

Texto Modificado:

"Es la distancia vertical desde la rasante de la calle, o en su defecto, del terreno en"

Justificación.- Se trata de una redacción más correcta y más ajustada al concepto que pretende definir.

5.- Pág. 30

Apartado 2.6) punto 3, penúltimo párrafo

Texto Inicial:

"En el tipo 2 tan sólo se admiten estancias vivideras si forman parte de la vivienda de la planta inferior (dúplex). Las cocinas y salones deberán situarse en plantas no abuhardilladas".

Texto Modificado:

"En el tipo 2 tan sólo se admiten estancias vivideras si forman parte de la vivienda de la planta inferior (dúplex) o de plantas colindantes cuando existieran en el edificio zonas de diferentes alturas. Las cocinas y salones deberán situarse en plantas no abuhardilladas"

Justificación.- Se amplía la autorización de instalación de estancias vivideras bajo cubierta para casos que han aparecido en la práctica cotidiana y que se ajustan al espíritu de la determinación normativa.

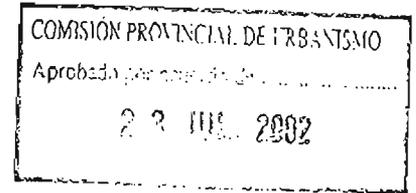
6.- Pág. 31

Punto 3.b)

Se añade el siguiente párrafo:

"La altura media de cada pieza de usos vívideros en planta bajo cubierta será de 2,20 m. calculada incluyendo toda la superficie con altura $\geq 1,50$ m"

(Se incluye gráfico)



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Justificación.- Se pretende evitar la aparición de estancias vivideras con alturas muy reducidas y, por consiguiente, con escasa o nula habitabilidad.

7.- Pág. 31. (Nueva pág. 31.1)

Punto 5.b)

Se continúa el párrafo con el siguiente texto:

"En edificios industriales la medición se efectuará desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno hasta la cara inferior del cordón inferior de la cercha o cara inferior del pórtico según se indica en el gráfico adjunto"

(Se incluye gráfico)

Justificación.- Se cubre un vacío normativo para el caso de naves industriales aclarando la forma específica de medición.

8.- Pág. 32

2º Párrafo

Se excepciona de la obligación de mancomunar las terrazas privativas en soluciones de cubierta mixta incluyendo en el párrafo el siguiente texto:

"salvo que se tratara de soluciones de cubierta mixta con acceso al mismo nivel".

Justificación.- Se contempla una posibilidad que no se había tenido en cuenta en la redacción inicial.

9.- Pág. 35

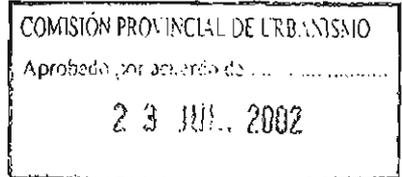
Artículo IV.3.7. Patios (Párrafo 1)

Se cambia el título "*patio de parcela*" por "*patio de luces*"

Justificación.- Se trata de clarificar conceptos y evitar confusiones de interpretación.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

El Secretario



10.- Pág. 36

Líneas 3, 4 y 5

Texto Inicial:

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

Texto Modificado:

"1. Los patios en edificación de uso residencial cumplirán las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican (el diámetro se medirá en la perpendicular al paramento en que se sitúa el hueco).

(Se incluye esquema)

Justificación.- Se aclara la determinación ajustándola a la nueva denominación del patio, en coherencia con la anterior modificación (g).

11.- Pág. 36

Se colocan la líneas 9 y 10 delante de las líneas 7 y 8.

Justificación.- Se aclara la lectura de la determinación que resultaba confusa en su redacción actual.

12. Pág. 37

1º, 2º y 3º Párrafos

Se sustituye patio de parcela por patio.

En el párrafo 3º se aclara, además, que se trata de viviendas en todas las plantas.

Justificación.- En coherencia con el cambio de denominación del patio, y para aclarar el sentido de la determinación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario,

13. Pág. 37

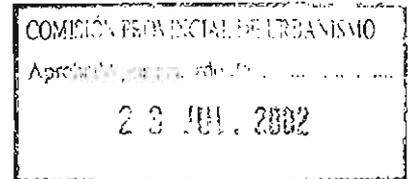
Punto 2)

Se modifica el título añadiendo patio de parcela y se aclara que el patio de manzana es un patio interior de ordenación de edificación con alineación a fachada.



Se sustituye en la última línea las palabras "*asimilaría a patio/s de parcela*" por "*se denomina patio de parcela*"

Justificación.- En coherencia con los cambios de denominación propuestos en otras modificaciones para evitar confusiones y aclarar el significado de las normas.



14.- Pág. 38

Se añade un punto 3) definiendo espacios libres de parcela.

Justificación.- En coherencia con los cambios de denominación propuestos en el conjunto del expediente para clarificar la interpretación de las normas relativas a patios.

15.- Pág. 40

Art. IV.4.2.INSTALACIONES. Párrafo 1)

Se añade al final del párrafo:

"Asimismo deberá contar con un grupo de presión que garantice el suministro de forma continua durante 12 horas, con presión y caudal de servicio suficientes.

Justificación.- Se trata de una exigencia necesaria en base a las características actuales de la red de abastecimiento y la presión disponible.

16.- Pág. 42

Se sustituye el párrafo 9 por el siguiente:

"En caso de calderas de calefacción estancas, la instalación se realizará en forma que la salida de humos se canalice hasta cubierta por los conductos verticales reservados al efecto y la toma de aire podrá hacerse a través de conductos con una rejilla colocada en fachada, e integrada compositivamente en la misma".

Justificación.- Se trata de evitar impacto de salida de humo en fachadas una vez comprobada la posibilidad de la solución descrita para calderas estancas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



17.- Pág. 43

Punto 2. Párrafo 2.2.

Se sustituye la exigencia de local de basuras desde la Ordenanza, por una referencia a la Ordenanza Municipal de Basuras.

Justificación.- Se considera más razonable regular la exigencia del local en base al sistema de recogida regulable por la Ordenanza Municipal correspondiente.

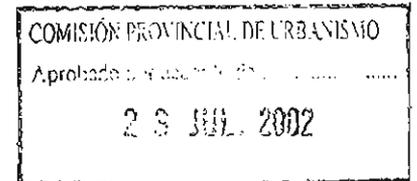
18.- Pág. 44

Punto 6. Párrafo 3

Se añade al final:

"En ningún caso se admite la instalación de tuberías vistas por fachada".

Justificación.- Se pretende evitar impactos estéticos negativos.



19.- Pág. 48/47

Se modifica el punto 9 (antes situado parcialmente en Pág. 47 de la que se suprime) fijando la necesidad de instalación de 2 ascensores cuando la población servida por la escalera sea superior a 65 ocupantes.

Justificación.- La regulación anterior no era aplicable al caso de Azuqueca de Henares por no resultar operativa.

20.- Pág. 49

Párrafo 1) punto 1.2)

Se amplía la superficie de la embocadura del 40% al 45%.

Justificación.- Se ha comprobado en la práctica que el 40% es escaso, no garantizando la finalidad de la determinación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 16 de Julio 2002

El Secretario,



21.- Pág. 50

3) Escaleras

Se intercala un párrafo 2 con el siguiente texto:

"En escaleras interiores de viviendas se aplicarán las condiciones especificadas para vivienda unifamiliar"

Justificación.- Parece lógico asimilar los dúplex a las viviendas unifamiliares.

En el párrafo 1 se hace referencia a las excepciones que puedan incluirse en las condiciones de cada uso específico.

22.- Pág. 51

Se añade una línea al final del punto 3.2) con el siguiente texto:

"Para la instalación de un aseo bajo escalera la altura libre mínima será de 1,50 m."

Justificación.- Se trata de un caso no regulado que era preciso regular para evitar abusos que conducían a baños y aseos inhabitables.

23.- Pág. 51

Artículo IV.4.4. Aparcamientos. Apartado 1), punto 3.

Se aumenta el número de viviendas de 6 a 15 para la exigencia de aparcamientos.

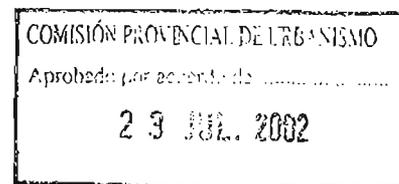
Justificación.- La experiencia de gestión aconseja esta modificación por ajustarse más a la realidad de la capacidad del solar.

24.- Pág. 59/60

Se añade un punto 3) que regula los canalones que no estaban regulados en la normativa anterior.

Justificación.- Era una regulación necesaria que creaba un vacío normativo grave.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



25.- Pág. 64

Apartado 2.4)

Se añade la posibilidad de que, excepcionalmente, el Ayuntamiento pueda autorizar mayor longitud de edificación cuando la evolución de los sistemas de almacenamiento, producción o gestión, lo aconseje.

Justificación.- Se quiere evitar una restricción contraria a la demanda real de funcionalidad para los establecimientos industriales o de almacenaje.

26.- Pág. 71

Se corrigen errores mecanográficos.

Línea 25

Dice: "*a pasos situados en planta baja*"

Debe decir: "*en planta baja*"

Línea 33

Dice: "*consultas medidas*"

Debe decir: "*consultas médicas*"

Justificación.- Errores mecanográficos y de expresión.

27.- Pág. 74

Se modifica el párrafo 2º del Artículo V.7.3. haciendo referencia al Real Decreto RD 786/2001.

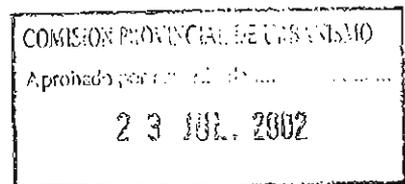
Justificación.- Se trata de una referencia a legislación más actualizada.

28.- Pág. 79

Se modifica el Punto 2 del apartado b) Accesos , remitiendo los accesos peatonales a lo dispuesto en la NBE-CPI-96.

Justificación.- Se trata de una referencia más correcta que la del texto inicial.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario



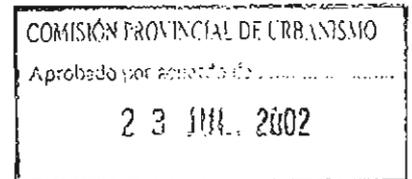
29.1.- Pág. 79

Punto 5.1. Línea 4

Dice: "siguientes 2,50 m."

Debe decir: "Tramo central"

Justificación.- El texto actual carece de sentido.



29.2.- Pág. 79

Punto 5.2. línea 4

Dice: "siguientes 5,00 m."

Debe decir: "tramo central"

Justificación.- El texto actual carece de sentido.

30.- Pág. 80

Línea 8

Dice: "sea < 600 m²."

Debe decir: "sea > 600 m²"

Justificación.- Se trata de un error mecanográfico.

31.- Pág. 82

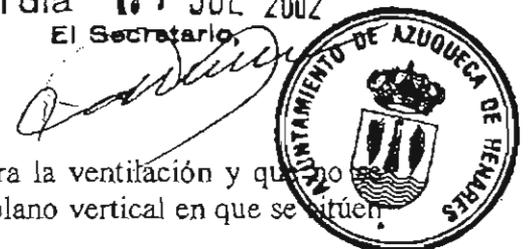
Se modifica la redacción de los dos primeros párrafos para hacerlos más comprensibles sin alterar su significado.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 18 7 JUL 2002

32.- Pág. 82

Punto 1

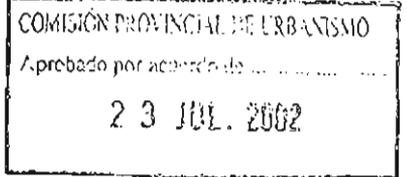
Se especifica que la sección neta debe ser exclusiva para la ventilación y que no permitirá la ventilación por huecos situados en el mismo plano vertical en que se sitúan los huecos de fachada principal.



Justificación.- Son cambios de redacción que aclaran la finalidad de las disposiciones.

33.- Pág. 83

Se cambia la numeración del "Punto 5" que pasa a "Punto 4" en base a la modificación anterior (30).



34.- Pág. 91

Se modifica el Punto 9 fijando la altura libre mínima en baños, cocinas y pasillos en 2,30 m.

Justificación.- Se simplifica la norma, eliminando el primer párrafo por introducir confusión dado que la altura en comercios y oficinas se regula en el uso correspondiente.

35.- Pág. 92

Punto 15. Aparcamientos

Se añade "*salvo indicación en contrario de la ordenanza particular de la zona*".

Justificación.- Aclara el alcance de la determinación general.

36.- Pág. 93

Línea 10

Dice: "*Artículo IV.9.3.5.*"

Debe decir: "*Artículo V.9.3.6.*"

Justificación.- Corrección de un error mecanográfico.

37.- Pág. 95

Línea 22. Categorías

Dice: "*.....de la superficie las siguientes categorías*"

Debe decir: "*.....de la superficie útil las siguientes categorías*"

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 JUL 2002
El Secretario,



Justificación.- Se trata de una aclaración imprescindible para una correcta interpretación de la norma.

38.- Pág. 96

Penúltimo Párrafo

Se suprime a partir de "NBE-CPI/96".

Justificación.- Se estima que la Norma citada contiene determinaciones suficientes para una correcta regulación.

39.- Pág. 97

Artículo V.11.4 Punto 3

Se amplía la altura mínima de locales comerciales en planta baja de 3,00 m. a 3,5 m. y la planta semisótano y sótano de 2,70 m. a 3,00 m.

Justificación.- Esta ampliación es necesaria para posibilitar las instalaciones en falso techo.

40.- Pág. 99

Párrafo 2º

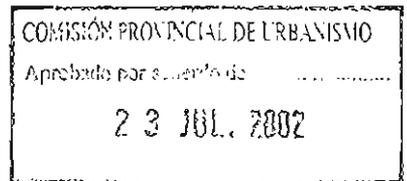
Se disminuye la anchura de escalera de 1,50 a 1,30 m.

Justificación.- Se estima suficiente con la anchura de 1,30 m.

41.- Pág. 103

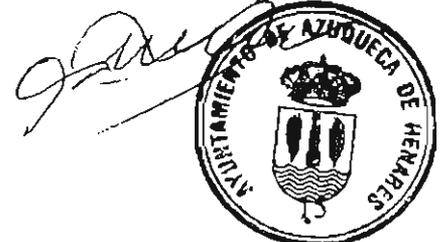
Se añaden las determinaciones sobre aparcamientos omitidas en el texto actual.

(Se desplaza el texto hacia la Pág. 103 por cuestiones de espacio).



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 de Julio de 2002

El Secretario:



Normas Particulares

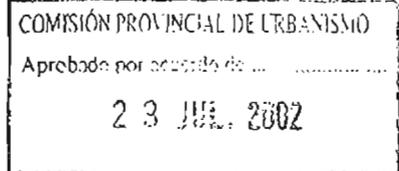
1.- Pág. 15

Línea 8

Dice: "*Plan General*"

Debe decir: "*Plan de Ordenación Municipal*"

Justificación.- Corrección de una denominación que no se ajusta a la legalidad.



2.- Pág. 16

6.3.2.7. Parcela Mínima

Se reduce a 150 m². y se especifica que el círculo debe inscribirse en el interior de la parcela.

Justificación.- La reducción de la parcela parece coherente teniendo en cuenta que se trata de una Ordenanza de casco que no es lógico que tenga una parcela mínima mayor que ordenanzas de zonas más periféricas.

3.- Pág. 18

Línea 2

Dice: "*.....planteados*"

Debe decir: "*.....plateados*"

Justificación.- Corrección de error mecanográfico.

4.1- Pág. 27

Línea 3

Dice: "*HO-1,2, 1.3*"

Debe decir: "*HO-1, HO-2 y HO-3*" y se añade "*Categorías A y B.*"

Justificación.- Corrección de error mecanográfico y se especifican las categorías omitidas en el texto actual.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



4.2. Pág. 27

Línea 4

Dice: "O₁"

Debe decir: "O₁ y O₂"

Justificación.- Se trata de una restricción debida a una omisión mecanográfica.

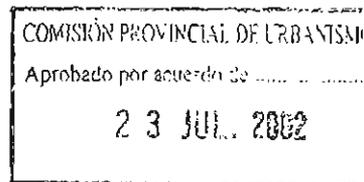
5.1. Pág. 30

Línea 4

Dice: "unifamiliar"

Debe decir: "multifamiliar"

Justificación.- Se corrige un error mecanográfico.



5.2.- Pág. 30

Última línea

Dice: "...unidades de ejecución"

Debe decir: "...unidades de actuación"

Justificación.- Se corrige una denominación legalmente incorrecta.

6.- Pág. 32

7.3.4.

Se añade un nuevo párrafo con el siguiente texto:

"A patios de manzana se permiten los mismos vuelos que en viarios de igual anchura medida en la perpendicular a la línea de fachada y en cualquier punto de la misma"

Justificación.- Se considera coherente esta autorización por considerar que en vuelos como norma general del Plan están autorizados cuando no dificultan la iluminación estableciendo anchuras límite que si se garantizan posibilitan el vuelo.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



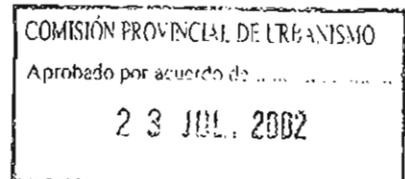
7.- Pág. 36

Línea 1

Dice: "...urbaizadoras"

Debe decir: "...urbanizadoras"

Justificación.- Corrección de un error mecanográfico.



8.- Pág. 40

9.3.4. Cubierta Línea 1

Dice: "..... es igual o menor al 30%"

Debe decir: "..... es igual o menor al 60%"

Justificación.- Corrección de error mecanográfico.

9.- Pág. 41

9.3.8. Ocupación de Parcela

Se añade el siguiente texto:

"En todos los casos los semisótanos se asimilarán a planta sobre rasante a efectos de ocupación".

Justificación.- Se trata de impedir la aparición de cuerpos elevados colindantes con fachada o lindero posterior.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 16 de Julio 2002
El Secretario,

10.- Pág. 42

9.3.13. Retranqueos.Subgrado e)

Se especifica que el retranqueo de 3,5 m. es a fachada en viviendas de una planta y el retranqueo a linderos en viviendas de dos plantas es de 3 m.

Justificación.- Se trata de la corrección de un error dado que el Plan de Ordenación pretendía recoger las determinaciones de los documentos de desarrollo que regulaba los ámbitos del Subgrado e), que son los que ahora se señalan.



11.- Pág. 44

1^{er} Párrafo

Se añade la siguiente línea:

".....tendrán una superficie máxima de 6,00 m².

Justificación.- Se trata de impedir abusos bajo la excusa de construcción de una caseta de aperos permitida.

12.- Pág. 44

Último Párrafo

Se añade el siguiente texto:

".....salvo que: 1º Lo autorizara el documento de desarrollo. 2º Las parcelas resultantes tuvieran superficie superior a la mínima y 3º Fuera posible la construcción de mayor número de viviendas porque no estuviera agotada la edificabilidad ni se sobrepasara la densidad.

Justificación.- Se aclaran las circunstancias en que legalmente será posible el aumento del nº de parcelas preexistentes.

13.- Se redacta una nueva Ordenanza ZU-R5 que se desarrolla de la Pág. 47.1 a la Pág. 47.6

Justificación.- Se trata de una Ordenanza que posibilita la construcción de viviendas unifamiliares con espacios comunes. Es, por consiguiente, una Ordenanza alternativa de la ZU-R4 que se ha conformado como tal en lugar de cómo un grado de la ZU-R4 para mayor claridad normativa. Su contenido básico es similar a la ZU-R4.

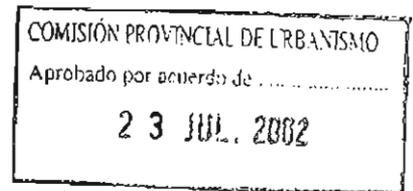
Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

14.- Pág. 48

10.2.3. Aprovechamientos

Se añaden Estudios de Detalle o Convenios Urbanísticos para recoger las situaciones transitorias existentes.

Justificación.- El texto inicial sólo hacía referencia a los Planes Parciales cuando existían situaciones procedentes de Estudios de Detalle o Convenios Urbanísticos.



15.- Pág. 52

Uso Global Residencial

Se añade Cd. 8°.

Justificación.- Se trata de un error de omisión que se corrige.

16. Pág. 57

12.3.2. Altura de la Edificación

Se añade al final del párrafo "*.....e industria pequeña*"

Justificación.- La limitación a minipolígonos es "de facto" limitación a industria pequeña que, sin embargo no se citaba.

17. Pág. 59

12.3.7. Parcela. a) Tamaño

Se reduce la parcela mínima de la industria media a 2.000 m². y la grande a 5.000 m².

Justificación.- Se trata de una disminución de parcela requerida por la tipología de industria existente y las demandas producidas.

18.- Pág. 61

Línea -3

Se sustituye "H-2" por "Hotelero".

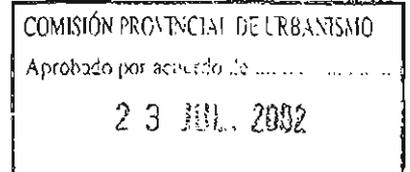
Justificación.- No está justificada la restricción a la tipología H-2 cuando por el tamaño de la ciudad es muy común la demanda de hoteles de menor tamaño.

19.- Pág. 63

Terciario Hotelero

Se añade el uso HO-1.

Justificación.- No se encuentra lógica la prohibición del uso Hotelero en su rango cuando se permite HO-3.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



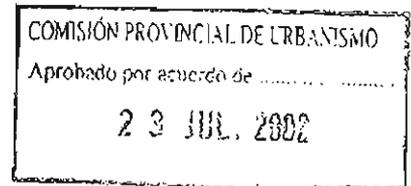
20.- Pág. 66

14.2.8.1. Alineaciones

Dice: "*Plan General*"

Debe decir: "*Plan de Ordenación Municipal*"

Justificación.- Se corrige un error de denominación.



21.- Pág. 83

20.2.4. Densidad. Última línea

Dice: "*Las reservas exigidas por la LOTAU se referirán a viviendas reales*"

Debe decir: "*Las reservas exigidas por el Artículo 31.c) de la LOTAU se computarán en base a la superficie real*".

Justificación.- Es un cambio de redacción que aclara el sentido del texto.

22.- Pág. 94

Art. 24.3. Punto 1

Se añade el siguiente texto:

".....entendiéndose por tal, según lo dispuesto en el Artículo 89.b) de la LOTAU, aquellas en las que uno o varios de los lotes o fincas a que da lugar son susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para la actividad a que se refiere el n° 2 del Artículo 54 de la citada Ley o, en todo caso, de carácter específicamente urbano. En los puntos siguientes se desarrollan estas características genéricas que informan del carácter urbanístico de la parcelación".

Justificación.- Se trata de aclarar el concepto relacionándolo con lo dispuesto en la LOTAU.

23.- Pág. 104

Línea 4

Dice: "20%"

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



Debe decir: "2%"

Justificación.- Se trata de la corrección de un error mecanográfico.

24.- Pág. 105

Se añade al final de la página el siguiente texto:

"Las antenas no podrán tener una altura superior a la del radio del círculo máximo que con centro en cualquier punto de la zona ocupada por la misma esté incluido totalmente en el perímetro de la edificación".

Justificación.- Se trata de regular la instalación de antenas que quedaban sin regulación en el texto inicial.

25.- Pág. 109

Se traslada al final del Artículo 26, la Nota General incluida al final del Artículo 30.

Justificación.- Dado que se trata de una nota referente al suelo protegido parece lógico que se sitúe antes de las Normas de este tipo de suelo.

26.- Pág. 109 a pág. 122

Se reordenan los Artículos 27 a 31 sin modificar su contenido, incluyendo únicamente la definición del N-SRR antes omitida y una nota al final del nuevo Artículo 31 remitiendo al Artículo 24.4 para regulación de núcleos de población.

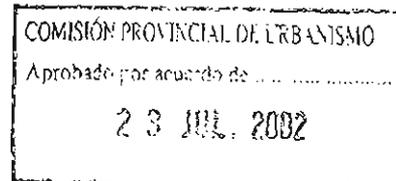
- El actual Artículo 27 pasa a ser Artículo 31.
- El actual Artículo 28 pasa a ser Artículo 29.
- El actual Artículo 29 pasa a ser Artículo 28.
- El actual Artículo 39 pasa a ser Artículo 27.
- El actual Artículo 31 pasa a ser Artículo 30.

Justificación.- En el texto actual la ordenación es confusa y lo que se pretende es reordenarla en coherencia con su contenido.

En efecto, la ordenación actual es:

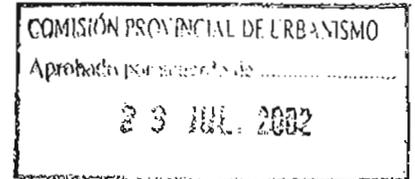
- N-SRPE
- SRPA-2
- SRPA-1
- SRR
- SRPA-3.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Y la ordenación propuesta es:

SRR
SRPA-1
SRPA-2
SRPA-3
N-SRPE.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Normas de Tramitación

1.- Pág. 38

Línea 11

Dice: "Artículo 35"

Debe decir: "Artículo 9.2."

Justificación.- Es una corrección de un error mecanográfico.

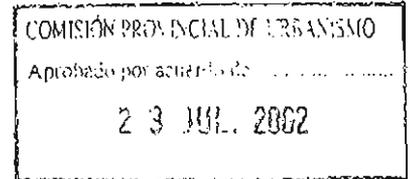
2.- Pág. 48

Punto 8

Dice: "grúas torre"

Debe decir: "grúas"

Justificación.- Se trata de una especificación que induce a confusión, siendo preferible una referencia genérica a grúas.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Modificaciones en Calificación del Suelo/Gestión.

Todas las modificaciones introducidas en este apartado responden a convenios urbanísticos firmados por el Ayuntamiento y que tienden a resolver conflictos, atender demandas concretas o resolver situaciones excepcionales siempre desde la óptica de la mejora de la ciudad, que se incluyen en el Anexo 1.

Son las siguientes:

1.- UP-7

Se introducen dos modificaciones:

- 1.- Cambio de dimensiones, características físicas y uso característico de las parcelas de uso característico comercial 3.2 y 3.3., según se refleja en los planos correspondientes (7.32. y 6.04) del P.O.M. consistente en:
 - a) Agrupación de ambas parcelas y posterior segregación en tres nuevas parcelas: dos de ellas, 3.2a y 3.3a de 305,75 m². de superficie cada una, se recalifican a uso verde público; la tercera 3.2b + 3.3b de 1.079,50 m². de superficie, a uso residencial privado con ordenanza de aplicación ZU-R3 .1º , edificabilidad 3.178,56 m². de uso característico residencial multifamiliar y 700 m² de uso característico comercial.
- 2.- Recalificación de las parcela 15 (superficie 712,72 m².) a uso zona verde Pública y la parcela 16 (superficie 1.006,00 m².) a uso dotacional público.

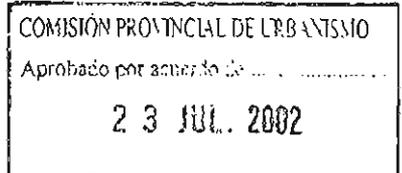
Estas nuevas parcelas de dominio y uso público se ceden al Ayuntamiento según convenio urbanístico que se adjunta al expediente con objeto de cubrir la demanda dotacional de la nueva edificabilidad residencial.

Justificación.- La existencia del antiguo lavadero de interés histórico como hito de referencia en el paseo verde de borde de cornisa, exige un espacio libre de mayor amplitud en su entorno objetivo que se cumple con esta modificación que, por otra parte, permeabiliza la zona constituida por las parcelas 3.1, 3.2., 3.3. y 3.4. que tenía excesiva longitud (mayor de 100 m.) conformando una barrera urbanística que ahora se rompe con dos paseos peatonales.

El aumento de edificabilidad residencial es perfectamente compatible con la capacidad de la Unidad y no supone una alteración significativa del modelo territorial. La reserva dotacional suprimida se compensa sobradamente con la obtenida en la modificación puntual de la UA-OD.38.

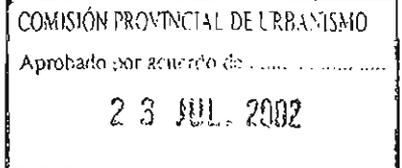
Con respecto de las condiciones de ordenación incluidas en el convenio, se introducen dos modificaciones:

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**



En relación con las condiciones de ordenación de la parcela 16, se suprime la regulación de retranqueos en esta parcela, puesto que este parámetro ya está regulado por la ordenanza ZU-D.

Respecto a la parcela 3.2b + 3.3b se aumenta el número máximo de viviendas desde 34 a 36, a petición de la propiedad., ya que esta modificación no supone un aumento del aprovechamiento.



2.- UA-22

Se suprime la Unidad ampliando el espacio de cesión y disminuyendo la edificabilidad localizable en la misma que queda pendiente de transferencia.

Se trata de una Unidad de actuación de complejo diseño en la que con objeto de dar cabida a todo el aprovechamiento que le correspondía el Plan de Ordenación localizaba una zona edificable en un fondo edificable adosado a la alineación que define el espacio en torno a la Iglesia.

La modificación que ahora se plantea cuya viabilidad viene avalada por un convenio urbanístico, reduce la superficie edificable de la parcela al frente a la Calle Soledad destinando a zona verde privada el resto de la misma con lo que se amplía visualmente el ámbito en torno a la Iglesia.

El defecto de edificabilidad a que da lugar esta reducción queda en disposición de ser transferida a otra localización en la que lo admita el sólido capaz definido por el Ordenanza, siguiendo el procedimiento incluido en el Plan de Ordenación.

Dentro de ese defecto se incluye tanto el correspondiente al porcentaje de cesión al Ayuntamiento, como el correspondiente al propietario de la parcela. Dado que la reducción es voluntaria no existe compromiso municipal que garantice la reubicación del exceso.

Al producirse la cesión por convenio urbanístico y no existir carga de urbanización, no es necesario mantener la Unidad de Actuación.

Datos urbanísticos actuales:

- Superficie Unidad.....	725 m ² .
- Superficie Uso Lucrativo....	384 m ² .
- Superficie de Vialidad.....	341 m ² .
- Edificabilidad.....	1 m ² /m ² de Uso Característico Residencial Multifamiliar.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

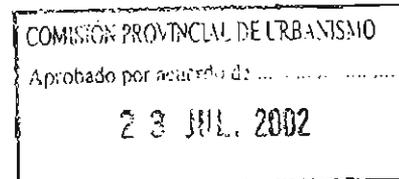
El Secretario,



- Aprovechamiento Tipo 725 m²c.
- Aprovechamiento Urbanístico. 710 m²c.

Datos urbanísticos modificados(*)

- Superficie Parcela Inicial 725,2 m².
- Superficie de Uso Lucrativo 351,32 m².



(*) Las diferencias en superficie de la Unidad proceden de la medición real sin que existan cambios de linderos

- Superficie de Viario 373,88 m².
- Edificabilidad 1 m²/m².
- Aprovechamiento Tipo 725,2 m²c.
- Aprovechamiento Urbanístico 420,90 m²c.
- Resto hasta el Tipo: Disponible para su transferencia, tanto el 10% municipal deducidas las compensaciones por exceso de cesión (53,61 m².), como el defecto privado (250,69 m²c.)

3.- Ámbito delimitado por la Avda. de Alcalá, Avda. de la Constitución y C/ Quebradilla, Nueva Unidad de Actuación UA-OD.38

Se trata de un área actualmente ocupada por viviendas unifamiliares aisladas de una planta y rodeadas por amplias zonas verdes con ejemplares arbóreos de gran porte – especialmente coníferas- y calificada, en consecuencia con Ordenanza ZU-R4.3.

La modificación propone la recalificación de un sector de la misma a uso residencial multifamiliar ZU-R3 recuperando para la ciudad una zona verde pública de gran calidad con una superficie de 13.660,56 m²., así como una zona dotacional de 3.638,60 m².

La edificabilidad multifamiliar se localiza en un bloque perpendicular a la Avda. de Alcalá. Con cinco plantas y ático retranqueado y un bajo comercial con frente a la citada Avenida que delimita un amplio espacio libre privado que conserva los ejemplares arbóreos de una parte no incluida en las zonas dotacionales y verdes públicas y aleja la edificación de las zonas unifamiliares próximas.

La ubicación de la zona verde –prácticamente en el centro de la ciudad- la calidad ya comentada de sus plantaciones arbóreas y la ubicación de la edificabilidad justifica sin necesidad de más comentarios las ventajas para la ciudad de la modificación propuesta, cuyas características y determinaciones se incluyen en las fichas adjuntas y se reflejan en los planos modificados del Plan de Ordenación Municipal.

Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario

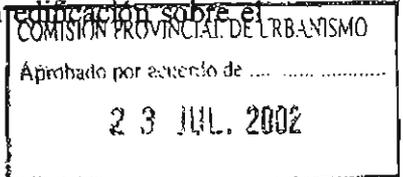
[Signature]



Con respecto a las condiciones de ordenación establecidas en el convenio, se introducen dos modificaciones:

1ª. RELATIVA A LA PARCELA DE USO LUCRATIVO

Se ha concentrado la edificabilidad en la parte delantera de la parcela dando al vial de nueva creación, minimizando así aún más la incidencia de la futura edificación sobre el arbolado existente.



2º. RELATIVA A LA PARCELA DOTACIONAL.

Se aumenta la superficie de la misma; motivado por las indicaciones recibidas desde la Consejería de Sanidad de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, para la construcción en dicha parcela de un Centro de Especialidades del SESCAM. Esta modificación no afecta al arbolado existente.

Ambas modificaciones quedan reflejadas en la documentación gráfica y en las fichas respectivas.

4.- Esquina C/ Cifuentes C/ San Miguel

En esta zona existe en la actualidad un semisótano que hacia la Calle San Miguel es planta baja y cuyo destino, según licencia es garaje-aparcamiento.

Las características de la zona y la circunstancia de que no se trata de un garaje comunitario sino un local desvinculado de los espacios comunes del bloque en el que se sitúa, y el hecho de la existencia de un espacio libre privado en zona de retranqueo, genera un impacto en la zona que afecta negativamente a la calidad de vida urbana.

La modificación plantea la recuperación del uso de la zona de retranqueo para zona verde pública y la autorización del uso comercial con objeto de generar actividad urbana que regenere el espacio público colindante.

Junto con el uso público del citado espacio, se exige la cesión al Ayuntamiento de un local de 87,54 m². en concepto de participación en las plusvalías generadas por la recalificación.

Suelo con servidumbre de uso público en superficie 135 m². (de los que 22 m². tienen, a su vez, una servidumbre de paso para un transformador existente).

- Local comercial privado 422,71 m².
- Local de cesión al Ayuntamiento. 87,54 m².

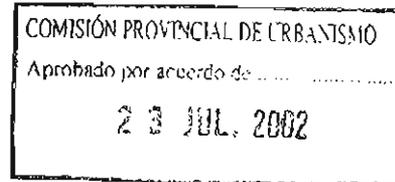
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 JUL. 2002
El Secretario,



MODIFICACIONES EN PLANOS

Las modificaciones especificadas anteriormente se reflejan en los siguientes planos:

- 4.1
- 4.2
- 6.03
- 6.04
- 6.06
- 7.23
- 7.24
- 7.25
- 7.32



Asimismo se corrige los planos 6.03 y 6.09 error mecanográfico en la Ordenanza de la manzana delimitada por las calles San Miguel, Huerta Grande y Libertad.

Dice: "ZU-R1"

Debe decir: "ZU-R4"

Justificación.- Se trata de una manzana consolidada de vivienda unifamiliar.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

ANEXO 1

CONVENIOS URBANÍSTICOS

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

UA-CE-UP.7

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 de Julio de 2002**

El Secretario,

[Handwritten Signature]


CONVENIO URBANISTICO para la RECEPCION DEFINITIVA de la UNIDAD de ACTUACIÓN en CURSO de EJECUCION UA-CE-UP-7

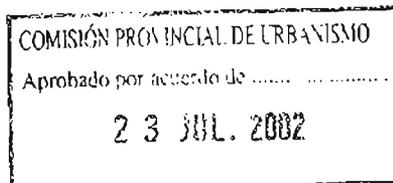
ENTRE

EXCMO AYTO de AZUQUECA de HENARES

Y

LA JUNTA de COMPENSACIÓN de la UNIDAD en CURSO de EJECUCION

En Azuqueca de Henares 12 de Julio de 2.001.



REUNIDOS

De una parte D. Florentino García Bonilla, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y de otra D. Fermín Sánchez Aguado, con N.I.F.- 3.028.950-B, D. José Guzmán Martínez, con N.I.F.- 74.951.686-E, Dña. Carmen Sánchez Olmo con N.I.F.- 74.950.315-P, D. Martín Montiel Gamez, con N.I.F.- 74.950.079-W, en nombre y representación propia, así como D. Juan Antonio Carrascosa Moreno con N.I.F.- 25.855.786-Z en representación de Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L, con N.I.F.- B-19140003, y D. Julio Fernández y Sánchez Caballero, con N.I.F. 2.177.879-D y D. Tomas Alarcon Zamora, con N.I.F.-04.548.421-X en representación de la Sociedad COHECO S.L Corredor del Henares Construcciones, actuando además en representación de la Junta de Compensación en calidad de Secretario de la misma D. Juan Antonio Carrascosa Moreno con N.I.F.- 25.855.786-Z.

Ambas partes se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este documento y a tal efecto:

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

EXPONEN:

I.- Que D. Fermín Sánchez Aguado, , D. José Guzmán Martínez, , Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gamez, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L y la Sociedad COHECO S.L, son propietarios de las fincas números 3.2, 3.3, 15 y 16 del anterior ordenamiento conocido como Sector UP-7 hoy identificado según el Nuevo Plan General aprobado el 13 de Mayo de 1.999, como Unidad en Curso de Ejecución UA-CE-UP-7, con las participaciones de Propiedad que a continuación se detallan:



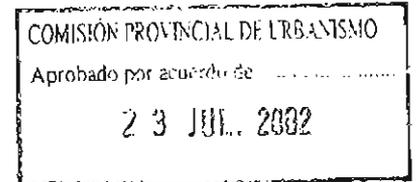
D. Fermín Sánchez Aguado	10 %
D. José Guzmán Martínez,	10 %
Dña. Carmen Sánchez Olmo,	10 %
D. Martín Montiel Gamez,	10 %
Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L	10 %
COHECO S.L	50 %

II.- Que las características físicas, urbanísticas y de propiedad a día de hoy que corresponden a las parcelas afectadas por el presente Convenio son las que se describen a continuación:

Parcela 3.2.-

Linderos:

Al Noroeste en línea recta de 26,63 m con c/ Postas.
Al Noreste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.3.
Al Sudeste en línea recta de 26,63 m con c/ Mulhacén.
Al Sudoeste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.1.



Superficie de Parcela según P.P.- 861,37 m2.
Superficie de Parcela real.- 845,50 m2.
Uso Característico.- ZU-C - Comercial.
Edificabilidad Comercial.- 1.350,00 m2.
Coeficiente Urbanización.- 3,6518
Coeficiente Conservación.- 2,57680

Propiedad.-

Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez, D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L., a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 20%.

Parcela 3.3

Linderos:

Al Noroeste en línea recta de 26,63 m con c/ Postas.
Al Noreste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.4.
Al Sudeste en línea recta de 26,63 m con c/ Mulhacén.
Al Sudoeste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.2.

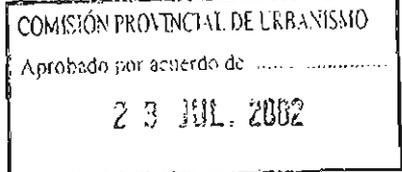
Superficie de Parcela según P.P.- 861,37 m2.
Superficie de Parcela real.- 845,50 m2.
Uso Característico.- ZU-C - Comercial.
Edificabilidad Comercial.- 1.350,00 m2.
Coeficiente Urbanización.- 3,6848
Coeficiente Conservación.- 2,57680

Propiedad.-

Corredor del Henares Construcciones COHECO S.L.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,





Parcela 15

Linderos:

- Al Noroeste en línea recta de 59,00 m con c/ Bajo de la Noguera.
- Al Noreste en línea recta de 25,00 m con Parcela 16.
- Al Sudeste en línea recta de 49,00 m con Paseo del Lavadero.
- Al Sudoeste en línea curva de 7,50 m y en línea recta 2,00 m con Plaza del Lavadero.

Superficie de Parcela.-	712,72 m2.
Uso Característico.-	ZU-D – Dotacional - Equipamiento Social.
Edificabilidad Dotacional.-	1.176,00 m2.
Coefficiente Urbanización .-	3,1922
Coefficiente Conservación .-	2,19417

Propiedad.-

Corredor del Henares Construcciones COHECO S.L. al 50%.
Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez,
D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L., a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 10%.

Parcela 16

Linderos:

- Al Noroeste en línea recta de 5,80 m con c/ Bajo de la Noguera y en línea recta de 15,70 m con c/ Alto de la Noguera
- Al Noreste en línea recta de 58,00 m con c/ Peña de Francia.
- Al Sudeste en línea recta de 22,50 m con c/ Paseo del Lavadero.
- Al Sudoeste en línea recta de 25,00 m con Parcela 15 y en línea de 26,00 m con c/ Bajo de la Noguera y con el nº 14 de C/ Alto de la Noguera.

Superficie de Parcela.-	1006,00 m2.
Uso Característico.-	ZU-D – Dotacional – Eq. Docente - Guardería.
Edificabilidad Dotacional.-	503,00 m2.
Coefficiente Urbanización .-	1,3668
Coefficiente Conservación .-	1,87961

Propiedad.-

Corredor del Henares Construcciones COHECO S.L. al 50%
Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez,
D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.R.L., a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 10%

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL. 2002



III.- Que las parcelas referidas en el exponendo II, están incluidas dentro de la delimitación de la Unidad en Curso de Ejecución UA-CE-UP-7, como procedente de la actuación sistemática de Sector UP-7 en la que todavía no había concluido el proceso de urbanización o habiéndolo concluido, las obras no han sido recepcionadas por el Ayuntamiento.

IV.- Que a requerimiento de la Propiedad actual de las referidas parcelas interesada en la recepción definitiva del Sector, y en respuesta a las diversas propuestas presentadas en fechas 6 de Agosto de 1.999, 23 de diciembre de 1.999 y 8 de septiembre de 2.000, como actuaciones encaminadas a favorecer el desarrollo y consolidación de la Unidad en Curso de Ejecución U.P-7; el Ayuntamiento a través de sus Servicios Técnicos y Comisiones las ha estudiado, determinando la idoneidad de suscribir un CONVENIO URBANISTICO entre el Ayuntamiento y la Propiedad con el objetivo de facilitar la gestión del área estableciendo los compromisos necesarios para su desarrollo y en su virtud, los comparecientes en su relación contractual

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de ...
23 JUL. 2002

CONVIENEN:

En formalizar los compromisos establecidos con arreglo a las siguientes estipulaciones.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Azuqueca de Henares redactará, aprobará y tramitará cara a su aprobación definitiva el Documento de Modificación Puntual para la Unidad en Curso de Ejecución UA-CE-UP-7 del Plan General de Ordenación Urbana con las variaciones que a continuación se detallan:

Con posterioridad a la aprobación definitiva se tramitará la oportuna licencia de parcelación en base a las características de las nuevas parcelas descritas a continuación donde se recogerá la menor cabida superficial de estas.

I.- Cambio de Dimensiones, Características Físicas y Urbanísticas, Usos Característicos, y Propiedades de las parcelas 3.2 y 3.3 según las especificaciones recogidas respectivamente en los planos EI-01 Estado Inicial y EF- 01 Estado Final del Anexo nº1 del presente documento y que se concretan en:

Parcela 3.2-a.

Linderos:

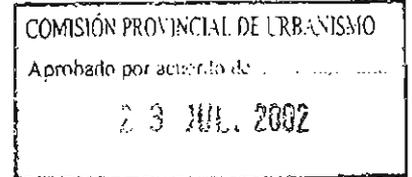
- Al Noroeste en línea recta de 9,63 m con c/ Postas.
- Al Noreste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.2-b + 3.3-b
- Al Sudeste en línea recta de 9,63 m con c/ Mulhacén.
- Al Sudoeste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.1.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 de Julio de 2002

El Secretario,

Superficie de Parcela.- 305,75 m2.
Uso Característico .- ZU-V – Zona Verde.
Edificabilidad - 0,00 m2.
Coeficiente Urbanización .- 0,00
Coeficiente Conservación .- 0,00

Propiedad.-
Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.



Parcela 3.2-b + 3.3-b.

Linderos:

Al Noroeste en línea recta de 34,00 m con c/ Postas.
Al Noreste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.3-a.
Al Sudeste en línea recta de 34,00 m con c/ Mulhacén.
Al Sudoeste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.2-a.

Superficie de Parcela - 1.079,50 m2.
Uso Característico .- ZU-R3.- 1º – Zona Residencial.
Edificabilidad.- 3.878,56 m2.
3.178,56 m2. Uso Característico Residencial Multifamiliar.
700,00 m2. Uso Característico Comercial.
Coeficiente Urbanización .- 11,001476
Coeficiente Conservación .- 8,533348

Características Edificación:

S. Construida Bajo Rasante 1.079,50 m2.
S. Construida Sobre Rasante 3.878,56 m2.
Comercial – P. Baja 700,00 m2.
Residencial – P. Baja, 1ª, 2ª y 3ª 3.178,56 m2.
Nº Máximo de Viviendas 34 Uds.

Propiedad.-

El 50 % de Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez, D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L., a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 10% y el 50 % restante perteneciente a la Sociedad Corredor del Henares Construcciones COHECO S.L,

Parcela 3.3-a.

Linderos:

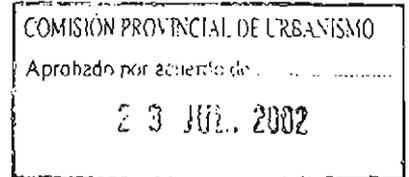
Al Noroeste en línea recta de 9,63 m con c/ Postas.
Al Noreste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.2-b + 3.3-b.
Al Sudeste en línea recta de 9,63 m con c/ Mulhacén.
Al Sudoeste en línea recta de 31,75 m con Parcela 3.1.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**

El Secretario,


Superficie de Parcela.- 305,75 m2.
Uso Característico.- ZU-V – Zona Verde.
Edificabilidad.- 0,00 m2.
Coeficiente Urbanización.- 0,00
Coeficiente Conservación.- 0,00

Propiedad.-
Ayuntamiento de Azuqueca de Henares



II.- Mantenimiento de Características Físicas, y cambio de Características Urbanísticas, Uso Característico y Propiedad de la parcela 15 según las especificaciones recogidas respectivamente en los planos de Estado Inicial EI-02 y Estado Final EF-02 del Anexo nº1 del presente documento y que se concretan en:

Parcela 15.

Linderos:

Al Noroeste en línea recta de 51,50 m con c/ Bajo de la Noguera.
Al Noreste en línea recta de 25,00 m con Parcela 16.
Al Sudeste en línea recta de 49,00 m con Paseo del Lavadero.
Al Sudoeste en línea curva de 7,50 m y en línea recta 2,00 m con Plaza del Lavadero.

Superficie de Parcela.- 712,72 m2.
Uso Característico.- ZU-V – Zona Verde.
Edificabilidad Dotacional.- 0,00 m2.
Coeficiente Urbanización.- 0,00
Coeficiente Conservación.- 0,00

Propiedad.-
Ayuntamiento de Azuqueca de Henares

III.- Mantenimiento de Características Físicas y Uso Característico, así como cambio de Características Urbanísticas y de Propiedad de la parcela 16 según las especificaciones recogidas respectivamente en los planos EI-02 y EF-02 del Anexo nº1 del presente documento y que se concretan en **Aprobado** inicialmente

Parcela 16.

Linderos:

Al Noroeste en línea recta de 8,50 m con c/ Bajo de la Noguera y en línea recta de 15,70 m con c/ Alto de la Noguera
Al Noreste en línea recta de 58,00 m con c/ Peña de Francia.
Al Sudeste en línea recta de 22,50 m con c/ Paseo del Lavadero.
Al Sudoeste en línea recta de 25,00 m con Parcela 15 y en línea de 26, m con c/ Bajo de la Noguera y con el nº 14 de C/ Alto de la Noguera.

por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 19 JUL 2002

El Secretario



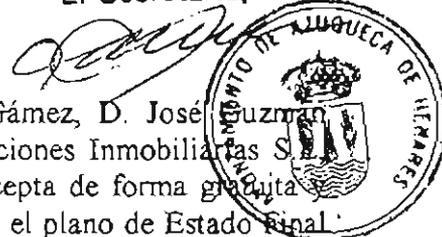
23 JUL. 2002

Superficie de Parcela.- 1006,00 m2.
 Uso Característico.- ZU-D – Dotacional – Eq. Docente – Guardería.
 Edificabilidad - 548,07 m2. De Uso Característico Dotacional.
 Coeficiente Urbanización - 0,8941232
 Coeficiente Conservación - 0,693531

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 JUL 2002

Propiedad.-
 Ayuntamiento de Azuqueca de Henares

El Secretario,



SEGUNDA.- Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez, D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L. cederán al Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, que acepta de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes la **Parcela 3.2-a** tal como se define en el plano de Estado Final EF-01 del Anexo nº1 y en la Estipulación Primera del presente documento. Dicha cesión se formalizará mediante escritura pública, siendo los gastos de escrituración, impuestos y arbitrios cargados según Ley.

TERCERA.- COHECO S.L. cederá igualmente al Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, que acepta de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes la **Parcela 3.3-a** tal como se define en el plano de Estado Final EF-01 del Anexo nº1 y en la Estipulación Primera del presente documento. Dicha cesión se formalizará mediante escritura pública, siendo los gastos de escrituración, impuestos y arbitrios cargados según Ley.

CUARTA.- COHECO S.L. Corredor del Henares Construcciones en su 50%, junto con Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez, D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L., en el 50 % restante, estos últimos a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 10%, cederá al Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, que acepta de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes la **Parcela 15** tal como se define en el plano de Estado Final EF-02 del Anexo nº1 y en la Estipulación Primera del presente documento. Dicha cesión se formalizará mediante escritura pública, siendo los gastos de escrituración, impuestos y arbitrios cargados según Ley.

QUINTA.- COHECO S.L. Corredor del Henares Construcciones en su 50%, junto con Dña. Carmen Sánchez Olmo D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez, D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L., en el 50 % restante, estos últimos a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 10%, cederá al Excmo. Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, que acepta de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes la **Parcela 16** tal como se define en el plano de Estado Final EF-02 del Anexo nº1 y en la Estipulación Primera del presente documento. Dicha cesión se formalizará mediante escritura pública, siendo los gastos de escrituración, impuestos y arbitrios cargados según Ley.

SEXTA.- La propiedad resultante de la parcela 3.2 b + 3.3 b recaída en, COHECO S.L. Corredor del Henares Construcciones en su 50%, junto con Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez, D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L., en el 50 % restante, estos últimos a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 10%, ejecutarán la urbanización de las áreas cedidas al Ayuntamiento correspondientes a las **Parcelas 3.2-a y 3.3-a** destinadas a

zonas verdes de uso publico, según el Proyecto de Urbanización que previamente se presentará a su Aprobación Municipal y que contendrá las obras necesarias de pavimentación formación de escaleras y rampas necesarias para posibilitar la comunicación y el acuerdo de los distintos niveles existentes entre la c/ Postas y c/ Mulhacén, así como el abastecimiento, saneamiento, alumbrado público, jardinería y mobiliario urbano correspondiente y cuyas obras serán ejecutadas previamente a la obtención de la Licencia de 1ª Ocupación de la edificación que se realice en la parcela 3.2-b + 3.3-b.

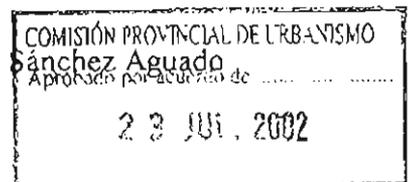
SEPTIMA.- COHECO S.L. Corredor del Henares Construcciones en su 50%, junto con Dña. Carmen Sánchez Olmo, D. Martín Montiel Gámez, D. José Guzmán Martínez, D. Fermín Sánchez Aguado, Carrascosa Moreno Promociones Inmobiliarias S.L., en el 50 % restante, estos últimos a partes iguales en proindiviso con una participación por cada parte del 10%, se adjudican la propiedad de la **Parcela 3.2-b + 3.3-b** tal como se define en el plano de Estado Final EF-01 del Anexo nº1 y en la Estipulación Primera del presente documento. Dicha propiedad se formalizará mediante escritura pública.

OCTAVA.- La Junta de Compensación se compromete a presentar ante este Ayuntamiento en el plazo máximo de 2 meses a contar desde la firma del presente documento, informe del Director de las obras recogidas en el Proyecto de Urbanización del Sector UP-7, sobre el estado, grado de ejecución y mantenimiento de las mismas, y en relación con el mismo Propuesta de Actuación de la Junta de Compensación para poder proceder por parte de este Ayuntamiento a la recepción definitiva de las mismas.

NOVENA.- Si por causas ajenas a la voluntad de los firmantes, las estipulaciones aquí recogidas no pudieran llevarse a efecto tal como están concebidas, o simplemente no se pudiera ejecutar antes del 31 de Diciembre de 2.001, cualquiera de ellas tendrá la potestad de Rescindir el presente Convenio una vez analizados los motivos de tal incumplimiento.

Fdo.- D. Florentino García Bonilla

Fdo.- D. Fermín



Fdo.- D. José Guzmán Martínez

Fdo.- Dña. Carmen Sánchez Olmo

Fdo.- D.J.A. Carrascosa Gutiérrez

Fdo.- D. Martín Montiel Gamez

Fdo.- D. Julio Fernández y Sánchez Caballero

Fdo.- D. Tomas Alarcón Zamora

Fdo.- D. Juan Antonio Carrascosa Moreno.
Secretario de La Junta de Compensación

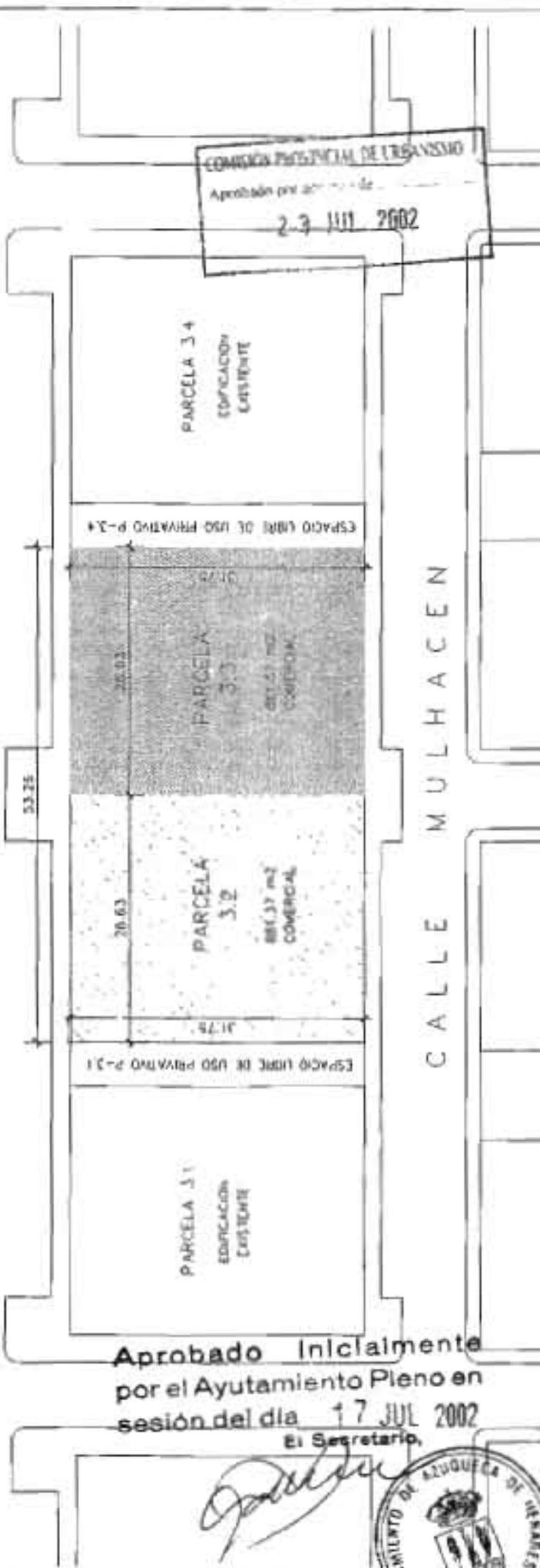
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



CALLE POSTAS

CALLE MULHACEN



COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
Aprobación por act. n.º de ... de ...
2-3 JUL 2002

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

[Signature]



ANEXO I

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA REPERCIÓN DEFINITIVA DE LA UNIDAD DE ADJUDICACIÓN EL CORSE SA-CE-UM-7

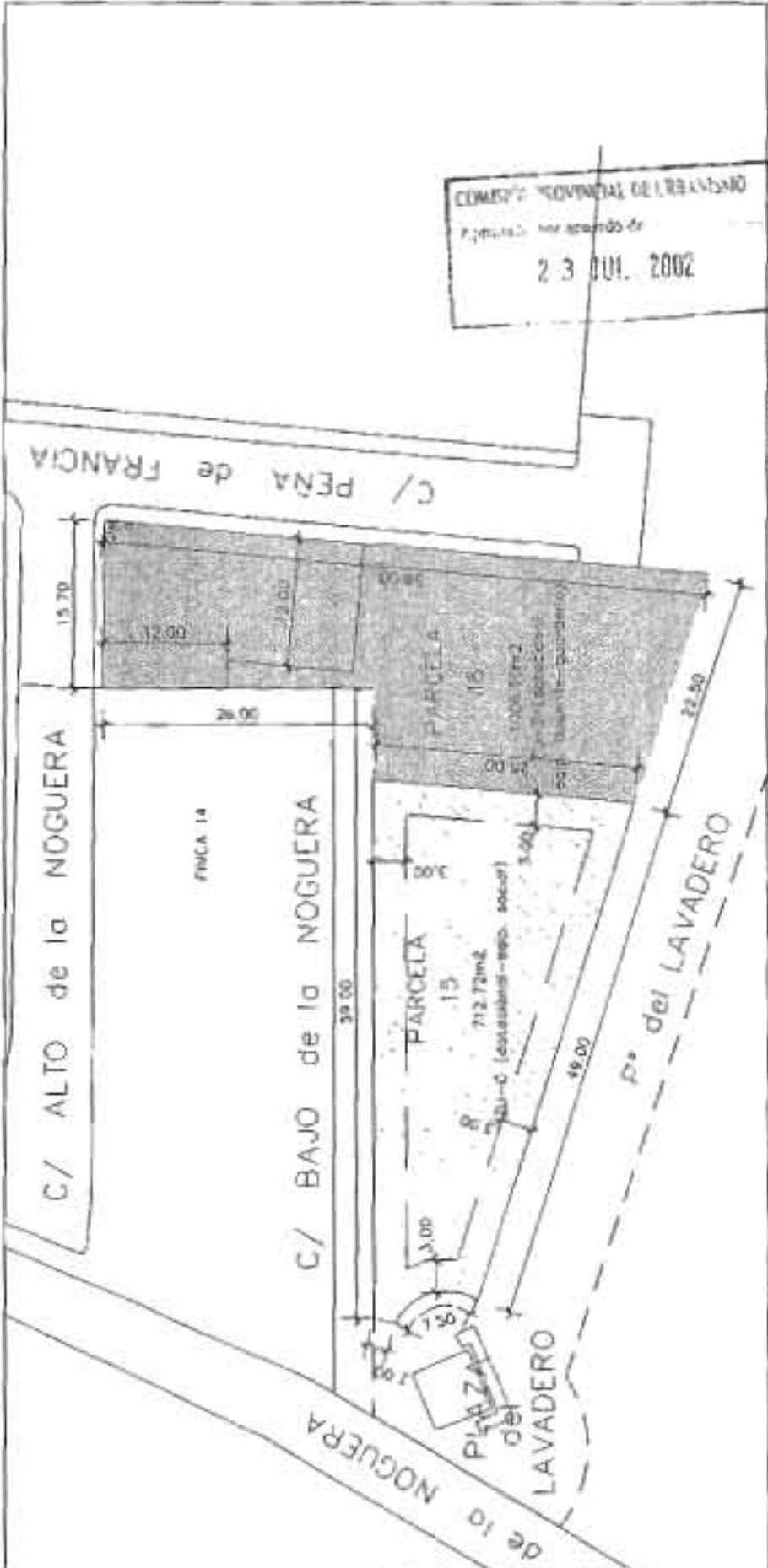
ENTRE
EXCMO AYTO DE AZUQUECA DE HENARES
Y
JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCION

Nº PLANO	ESCALA
EU-01	1:600
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y URBANÍSTICAS PARCELAS 3.2 Y 3.3 - ESTADO INICIAL	

ESTADO INICIAL

Parcela	Superficie de Parcela (P.P.)	Edificabilidad Comercial	Coefficiente Urbanización	Uso Característico	nº de Puntos	Restricciones	Propiedad
Parcela 3.2	861,37m ² (reales) 845,50m ²	1,350m ²	3,8318	Comercio	2,57680	no se consideran	D. Fermín Sánchez Aguado
Parcela 3.3	861,37m ² (reales) 845,50m ²	1,350m ²	3,8318	Comercio	2,57680	no se consideran	D. José Guzmán Marín
						no se consideran	Dña Carmen Sánchez Olmo
						no se consideran	D. Martín Montiel Gómez
						no se consideran	Corroscopa Moreno P. Inmobiliaria

COMISIÓN GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENAREZ
 Expedido en sesión de
23 JUL. 2002



ANEXO I

CONVENIO URBANISTICO PARA LA EFECTUACION DEFINITIVA DE LA UNIDAD DE ACTUACION EN CURSO U.A.-E.U.P.S.7

EXCMO ATOO DE AZUQUECA DE HENAREZ

JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCION

Nº PLANO	ESCALA
EI-02	1 600
CARACTERISTICAS FISICAS Y URBANISTICAS PARCELAS 15 y 16 - ESTADO INICIAL	

ESTADO INICIAL

Superficie de Parcela	1006.00m²
Edificabilidad Diferencial	503.00m²
Coefficiente Urbanístico	1.3558
Uso Característico	Residencia - Equip
Nº de Puntos Referenciales	Decimales - Cuadrados
Propiedad	divulgacion a foehedo fondo edificable 12m Junta de Compensacion

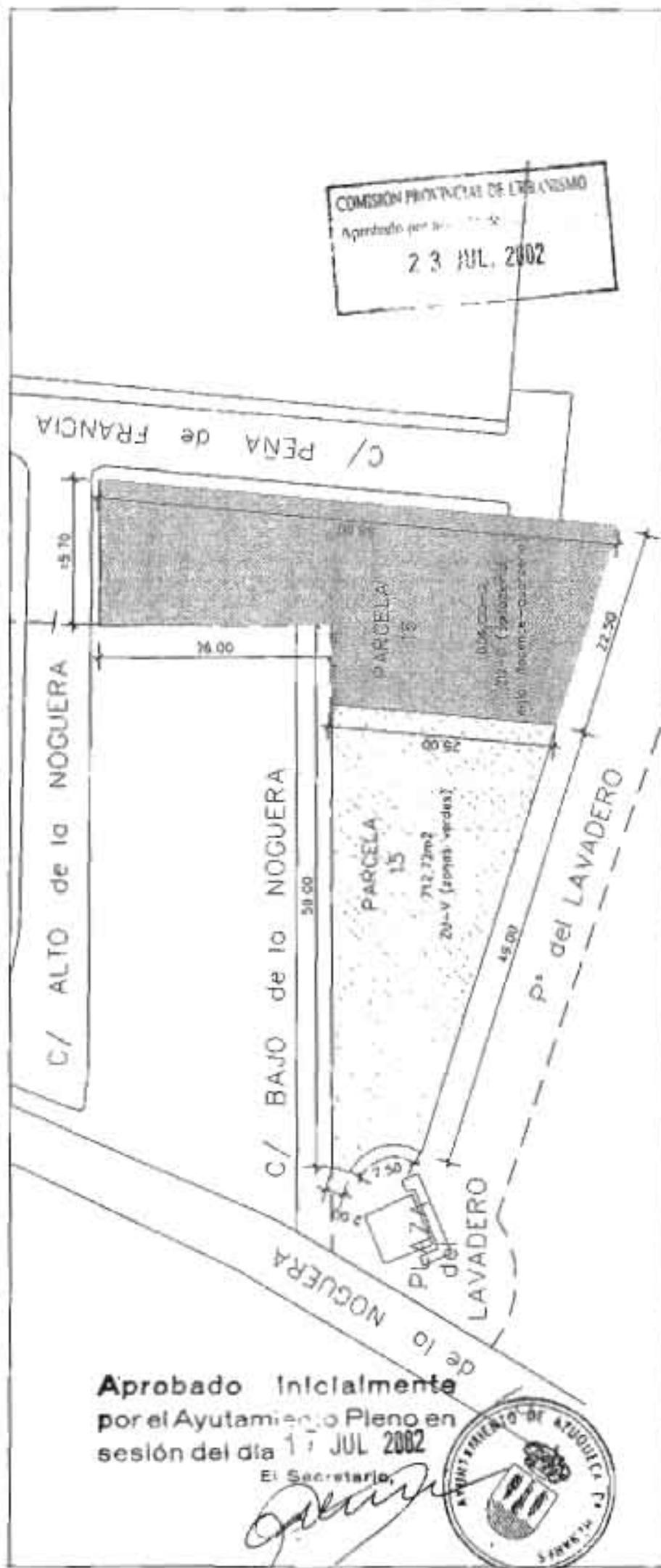
Superficie de Parcela	712.72m²
Edificabilidad Diferencial	1176.00m²
Coefficiente Urbanístico	3.1922
Uso Característico	Diferencial - Equip. Socor
Nº de Puntos Referenciales	no se consideran
Propiedad	3 anderos 3.00m Junta de Compensacion

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 23 JUL. 2002

El Secretario,

[Signature]





Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

[Signature]



ANEXO I

CONVENIO URBANISTICO PARA LA RECEPCION DEFINITIVA DE LA
UNIDAD DE ACTUACION EN C/ ALTO de la NOGUERA

ENTRE
EXCMO AYTO DE AZUQUECA DE HENARES
Y
JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCION

Nº PLANO
EP-02

ESCALA
1:600

CARACTERISTICAS FISICAS Y URBANISTICAS
PARCELAS 15 Y 16 - ESTADO FINAL

ESTADO FINAL

Superficie de Parcela	1006,00m ²
Edificabilidad	548,07m ²
Uso Característico	Dotacional Equi Docente-Quadrero
Coefficiente Urbanización	4,3556
Nº de Puntos	4,07378
Retranqueos	planteación o fechada fondo edificable 1,2m
Propiedad	Ayto. Azuqueca de Henares

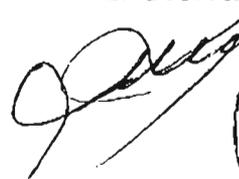
PARCELA 15	
Superficie de Parcela	712,72m ²
Edificabilidad	(transfiriendo) 0,00m ²
Uso Característico	7 Verde-Equi Soc.
Coefficiente Urbanización	0,00
Conservación	0,00
Nº de Puntos	no se consideran
Retranqueos	no se consideran
Propiedad	Ayto. Azuqueca de Henares

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

UA-DD.22

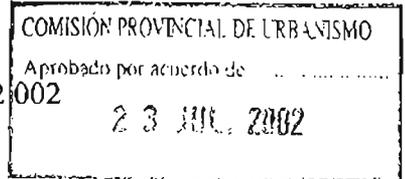
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 de Julio de 2002

El Secretario,



CONVENIO URBANISTICO PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.O.M. sobre los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA-DD 22 del P.O.M.

En Azuqueca de Henares, a XX de Abril de 2002



REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y en su nombre y representación el Alcalde D. FLORENTINO GARCIA BONILLA.

Y de otra parte, Dña. MARIA SOLEDAD PEREZ OROZCO, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ García de Paredes, nº 33, - 28010 Madrid -, con DNI-NIF: 00135276-J, en su propio nombre y representación.

Ambas partes se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este Documento y a tal efecto:

EXPONEN

I.- Que Dña. MARIA SOLEDAD PEREZ OROZCO, es propietaria de las fincas a las que se hace referencia en la escritura de donación otorgada por D. Antonio Pérez Bahillo y Dña. Matilde Orozco Orozco, a favor Dña. María Soledad Pérez Orozco, en Madrid a veintidós de enero de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Enrique Franch Valverde, de las que se aporta título público de propiedad.

II.- Que dichas fincas en la actualidad están clasificadas como SUELO URBANO, incluidas dentro de la delimitación de la Unidad de Actuación UA-DD 22 y calificadas con uso predominante residencial y sujetas a las determinaciones de la ORDENANZA ZU-R1, grado 2, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, cuyas condiciones de ordenación se determinan en su ficha correspondiente en el Tomo IV Gestión y Ejecución del P.O.M.

III.- Que por parte de la propiedad de las referidas fincas, se han aportado diversas propuestas de ordenación, planteando la posibilidad de modificación puntual del P.O.M.

IV.- Que estas propuestas han sido estudiadas por el Equipo de Gobierno y los Servicios Técnicos Municipales, habiéndolas negociado y corregido, a lo largo de diversas reuniones con la propiedad, llegando a considerar viable la modificación propuesta en los términos que refleja el presente convenio, en el sentido de establecer una nueva ordenación para dicha finca, que consiste en:

Adaptar la alineación de la parcela con respecto del viario peatonal, que determina una superficie de cesión de 373,88 m².

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario



Reducir el aprovechamiento urbanístico de la parcela al correspondiente a una edificación alineada a la C/ Soledad y a la calleja lateral, con 12 metros de fondo con respecto a aquella, con dos plantas de altura con respecto a la C/ Soledad y dado el desnivel existente tres plantas en el fondo opuesto, resultando así un aprovechamiento urbanístico de 280,60 m² c sobre rasante en C/ Soledad y de 140,30 dando a la fachada opuesta, resultando un total de 420,90 m² de uso característico residencial.

Garantizar al Ayuntamiento su aprovechamiento correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo en la cantidad de 53,61 m² c de uso característico multifamiliar, que pasará a formar parte del fondo municipal de aprovechamiento.

Garantizar a la propiedad el aprovechamiento privativo que le corresponde a la parcela y que con la modificación presente no puede hacer efectivo en dicha parcela, y que supone 250,69 m² c de uso característico multifamiliar, pudiendo ser transferible a otra u otras en situación deficitaria con las condiciones que para esta clase de trasferencias se determinan en el P.O.M.

Procediendo a la cesión al municipio de los 373,88 metros destinados a viario peatonal público y determinando las alineaciones tanto exteriores como interiores de la futura edificación, que hacen innecesario la delimitación de unidad de actuación al haberse satisfecho la equidistribución de cargas y beneficios de la actuación urbanizadora y simplifica su gestión.

VI.-. Que al objeto de coordinar los intereses generales, cuya defensa irrenunciable compete al Ayuntamiento, y los derechos e intereses legítimos de los propietarios, con vistas a la mejora de las condiciones urbanísticas de la zona, se ha acordado por ambas partes la formalización del presente documento en el que se enumeran los compromisos adquiridos y en su virtud los comparecientes

CONVIENEN

en formalizar los compromisos establecidos con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Que el Ayuntamiento, se compromete a formular y someter a información pública la propuesta de modificación del P.O.M., a que se hace referencia en el exponendo III, según lo determinado en el artículo 36 de la L.O.T.A.U., con el contenido y en los términos que a continuación se especifican:

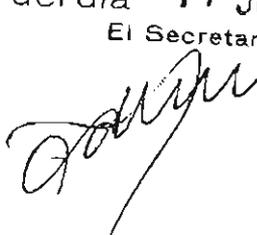
Establecer las alineaciones y rasantes de la edificación tanto interiores como exteriores, definiendo las exteriores alineadas a la C/ Soledad y a la calleja lateral, y la interior situada a 12 metros de la de la C/ Soledad, manteniendo el resto de la alineación con respecto del viario público y que se mantendrá como patio de la edificación, según se señala en documento gráfico adjunto como anexo I a este documento.

Determinar: - El Aprovechamiento Urbanístico en 420 m² del uso característico multifamiliar.

Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002

El Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en 53,61 m² c de uso característico multifamiliar.

El Secretario El Aprovechamiento privativo transferible en 250,69 m² c de uso característico multifamiliar.




COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

Garantizar el acceso rodado desde el Camino de la Barca a la finca objeto del convenio.

SEGUNDA.- Que Dña. MARIA SOLEDAD PEREZ OROZCO cede al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes y con destino a viario público una superficie de 373,88 metros cuadrados, que se definen en el documento gráfico adjunto.

Las tasas de la licencia urbanística de segregación de los citados sistemas generales serán por cuenta del Ayuntamiento.

Esta cesión deberá ser elevada a escritura pública en el plazo de dos meses, a contar de la fecha de aprobación definitiva de la modificación del P.O.M., abonándose los gastos e impuestos correspondientes según Ley.

Y en prueba de conformidad, los comparecientes firman por triplicado este documento, en el lugar y fecha al principio expresados, ante mí, D. Angel de la Casa Escalera, de lo que doy fe como Secretario General del Ayuntamiento.

Fdo. D. Florentino García Bonilla

Fdo. Dña. María Soledad Pérez Orozco

Fdo. D. Angel de la Casa Escalera

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

El Secretario



ZU-R1.2

UA-8

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por el Consejo No. 631-78
23 JUL. 2002

TR SOLEDAD

ZU-R1.2
631.881

ZU-R1.2

UA-21

SEALAR
UA-22

ZU-B1.1

ZU-R1.2

ZU-D

Aprobado Intefalmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002 PE-1
El Secretario,



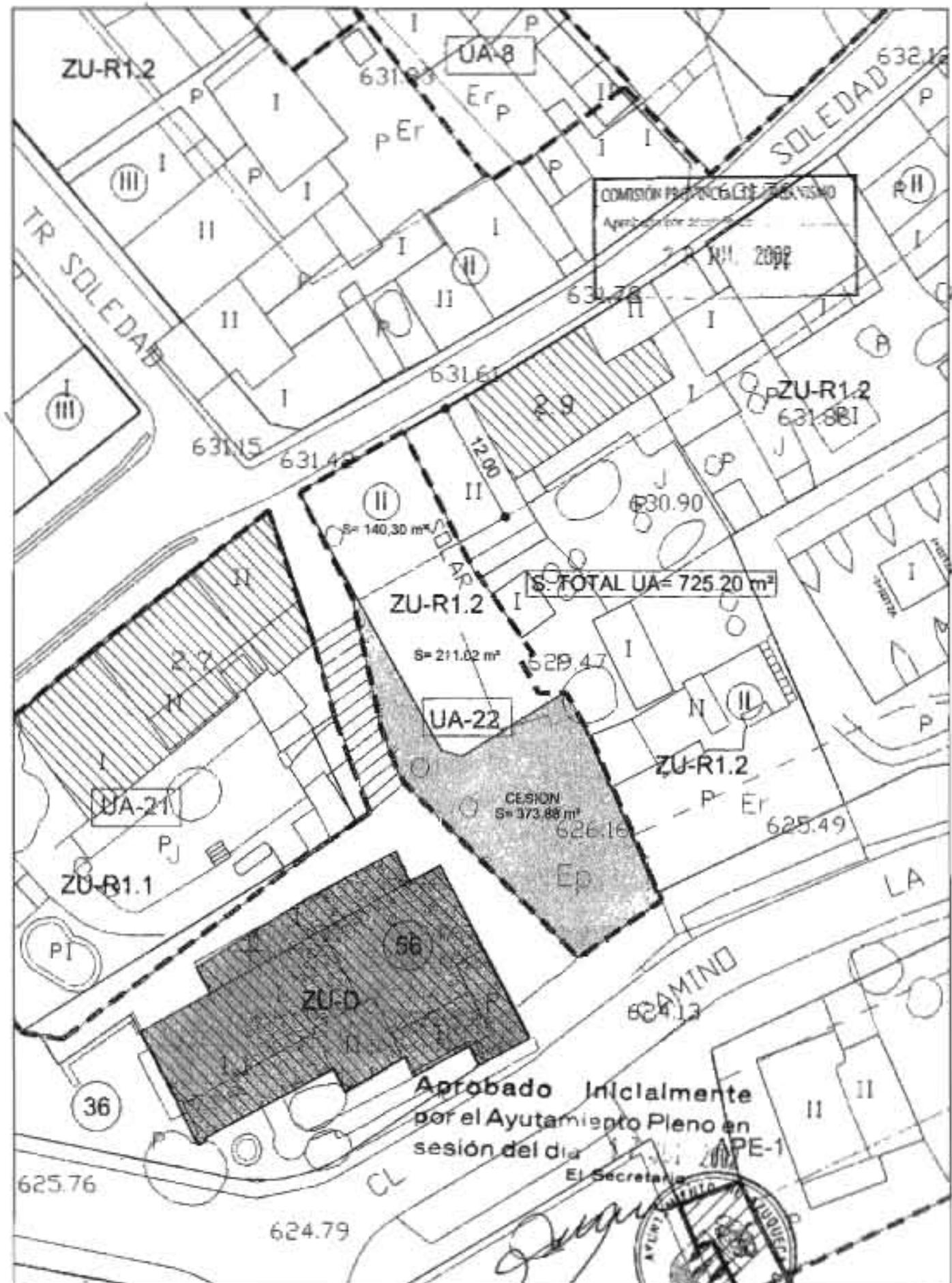
ZU-C

625.76

624.79

621.4E

SS+I
SS+II



CONVENIO URBANISTICO PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.O.M.
 sobre los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA-DD 22 del P.O.M.

ANEXO N° 1

ESCALA 1/500

ABRIL / 2002

Fdo. Florentino García Bonilla

Fdo. Mª Soledad Pérez Ortaño

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de ...
9 JUL 2002

AVDA. ALCALÁ/AVDA. CONSTITUCIÓN/C. QUEBRADILLA

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

CONVENIO URBANISTICO PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL
P.O.M. sobre los terrenos situados entre la AVDA de ALCALA, AVDA de Ja
CONSTITUCIÓN y C/ QUEBRADILLA.



En Azuqueca de Henares, a 12 de Febrero de 2002

REUNIDOS

23 FEB. 2002

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y en su nombre y representación el Alcalde D. FLORENTINO GARCIA BONILLA. Suscriben además este protocolo D. JULIO GARCIA MORENO, Concejal de este Ayuntamiento, en representación del Grupo Municipal P.S.O.E Progresistas, del cual es portavoz, y D. JOSE CARLOS REGUILON VAZQUEZ, Concejal asimismo de este Ayuntamiento, en representación del Grupo Municipal del Partido Popular, del cual es portavoz.

De otra parte, D. JUAN JOSE CERCADILLO GARCIA y D. FRANCISCO JAVIER SOLANO RODRIGUEZ, con DNI-NIF 51958077-L y 10522774-K, respectivamente, actuando en representación de la Mercantil "HERCESA INMOBILIARIA, S.A.", domiciliada en Guadalajara, actualmente en la calle Cronista Manuel Serrano, 2, de Guadalajara, cuya representación ostentan en calidad de Consejeros Delegados Mancomunados de la referida empresa, nombrados en la propia escritura de constitución de fecha 22 de Marzo de 1.991, autorizada por el Notario D. José María Piñar Gutiérrez con el nº 1.099 de su protocolo, de la que exhibe copia autorizada al firmar el presente documento adjuntando al mismo copia simple de ella para su debida constancia.

Ambas partes se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este Documento y a tal efecto:

EXPONEN

I.- Que la Sociedad Mercantil HERCESA INMOBILIARIA, S.A., es propietaria de las fincas a las que se hace referencia en la escritura de compraventa otorgada por LENZAMAR, S.L., a favor de esta Mercantil, en Madrid a veinticinco de Enero de 2.002, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid Carmen Boulet Alonso y cuyas características se reflejan en el siguiente cuadro:

Finca nº de orden	Superficie m ²	Inscripción Registro de la Propiedad nº 2 de Guadalajara				
		Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
1	1.000,00	1.051	31	23	3.204	2ª
2	6.000,00	1.045	30	108	3.133	2ª
3	10.957,74	886		241	1.826	3ª
4	4.082,56	903		46	1.831	3ª
5	5.624,17	903	22	55	1.868	2ª
6	2.378,52	903	22	66	1.878	
7	6.344,95	886	21	73	1.663	

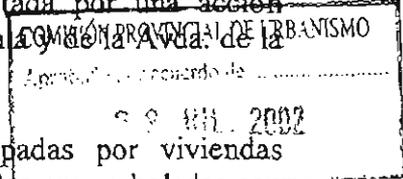
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



de las que se aporta título público de propiedad, que se encuentra en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

II.- Que las referidas fincas en la actualidad están clasificadas como SUELO URBANO y calificadas con uso predominante residencial unifamiliar en grado III y sujeta a las determinaciones de la ORDENANZA ZU-R4, grado 3º, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, estando afectada por una acción expropiatoria correspondiente a la ampliación de la Avda. de Alcalá y Avda. de la Constitución.



III.- Que las fincas, en la actualidad se hallan ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas, de una planta, y rodeadas de amplias parcelas muy arboladas con ejemplares de coníferas de gran porte y áreas destinadas a piscina y pequeñas canchas deportivas privadas.

IV.- Que por parte de la propiedad de las referidas fincas, se han aportado diversas propuestas de ordenación, planteando la posibilidad de modificación puntual del P.O.M.

V.- Que las referidas propuestas han sido estudiadas por el Equipo de Gobierno y los Servicios Técnicos Municipales, habiéndolas negociado y corregido, a lo largo de diversas reuniones con la propiedad, llegando a considerar viable la modificación propuesta en los términos que refleja el presente convenio, en el sentido de establecer una nueva ordenación para dichas fincas, mediante la apertura de nuevos viales, el ensanche la Avda. de Alcalá y Avda. de la Constitución, la creación de una zona verde destinada a parque público, una parcela dotacional pública y parcelas de uso residencial multifamiliar, conservando la mayor parte del arbolado existente, y delimitando una unidad de actuación que permita el reparto equitativo de cargas y beneficios del planeamiento de dicha área

VI.- Que al objeto de coordinar los intereses generales, cuya defensa irrenunciable compete al Ayuntamiento, y los derechos e intereses legítimos de los propietarios, con vistas a la mejora de las condiciones urbanísticas de la zona, se ha acordado por ambas partes la formalización del presente documento en el que se enumeran los compromisos adquiridos y en su virtud los comparecientes

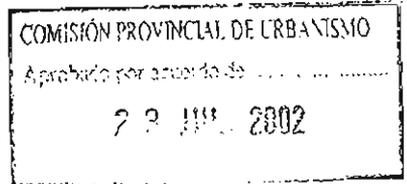
CONVIENEN

en formalizar los compromisos establecidos con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Que el Ayuntamiento, se compromete a formular y someter a información pública la propuesta de modificación del P.O.M., a que se hace referencia en el exponendo IV, según lo determinado en el artículo 36 de la L.O.T.A.U., con el contenido y en los términos que a continuación se especifican:

Delimitación de la UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO de ordenación diferida UA-OD-38, incluyendo las fincas referidas en el exponendo I, con las



características y condiciones de ordenación que se reflejan en la ficha y documento gráfico adjunto, como anexos 1º y 2º y parte integrante de este documento.

SEGUNDA.- Que HERCESA INMOBILIARIA, S.A., como propiedad de las fincas objeto del presente convenio, admite la modificación del P.O.M. en los términos referidos en la ESTIPULACION PRIMERA, y se compromete al desarrollo de la UNIDAD de ACTUACION UA-OD-38 en dichos términos, una vez tramitada dicha modificación.

TERCERA.- Que teniendo el Ayuntamiento la intención de destinar la parcela dotacional al uso sanitario y previendo la posible necesidad de ponerla a disposición de la Junta de Comunidades en el transcurso de la tramitación de la Unidad de Actuación, objeto del presente convenio, HERCESA INMOBILIARIA, S.A., asume el compromiso de posibilitar la cesión anticipada en el momento de la aprobación de la modificación.

Esta cesión tendrá la consideración a todos los efectos de anticipo sobre la cesión total de terrenos que habrá de realizarse para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación, y como tal se computará en su momento, por lo tanto, en ningún caso la presente cesión atribuirá ningún tipo de derecho a aprovechamiento urbanístico alguno al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.

Y en prueba de conformidad, los comparecientes firman por sextuplicado este documento, en el lugar y fecha al principio expresados, ante mí, D. Angel de la Casa Escalera, de lo que doy fe como Secretario General del Ayuntamiento.

Fdo. D. Florentino García Bonilla

Fdo. D. Julio García Moreno

Fdo. D. José Carlos Reguilón Vázquez

Fdo. D. Juan José Cercadillo García

Fdo. D. Francisco Javier Solano Rodríguez

Fdo. D. Angel de la Casa Escalera

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 Julio 2002

El Secretario

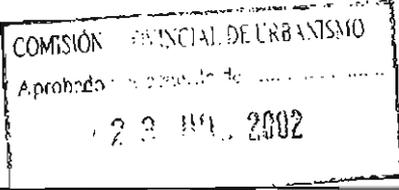


ANEXO 1

UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO	UA OD	38	
--	--------------	-----------	--

SUPERFICIES DE ORDENACION			
<u>ACTUALES</u>	<u>m2.suelo</u>	<u>RESULTANTES</u>	<u>m2.suelo</u>
		USO LUCRATIVO	12.446,51
		VIARIO	6.640,33
PUBLICA	-	ZONA VERDE	13.660,56
PRIVADA	36.386,00	DOTACIONAL PUBLICO	3.638,80
TOTAL	36.386,00	TOTAL	36.386,00

APROVECHAMIENTOS			
EDIFICABILIDAD:	0,5	m2/m2 del Uso Característico	
APROVECHAMIENTO TIPO			m2c 18.193,00
APROVECHAMIENTO URBANISTICO			18.193,00
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO			16.373,70
APROVECHAMIENTO COMPENSACION CESION			1.819,30
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA MAXIMO			1.200,00



USO CARACTERISTICO	
Residencial Multifamiliar Libre.	
USO PREDOMINANTE	
Residencial Multifamiliar	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	200 VIV
PLAZOS	1 años para el cumplimiento de las obligaciones de cesión y equidistribución (a exceptuar lo especificado en la estipulación TERCERA del Convenio Urbanístico.
COMPROMISOS	
Redacción Estudio de Detalle	
** Redacción de documento de afección de la ordenación sobre el arbolado existente	
Cesión del 10% de Aprovechamiento	
Urbanización del Viario y de la Zona Verde	
Cesión del Viario	
Cesión de la Zona Verde	
Cesión de la parcela Dotacional	

COMPENSACION DE APROVECHAMIENTO POR EXCESO DE CESION			
Cesiones obligatorias L.O.T.A.U.:			
			m2
Dotacional	20,00	m2/100m2aprov	3.274,74
Zona Verde o libre	10,00	%	3.638,80
TOTAL			6.913,34
Cesión U.A. con urbanización			20.300,89
Cesión U.A. sin urbanización			3.638,60
Total cesiones			23.939,49
Diferencia exceso de Cesión			17.026,15
			m2c
Compensación			1.819,30

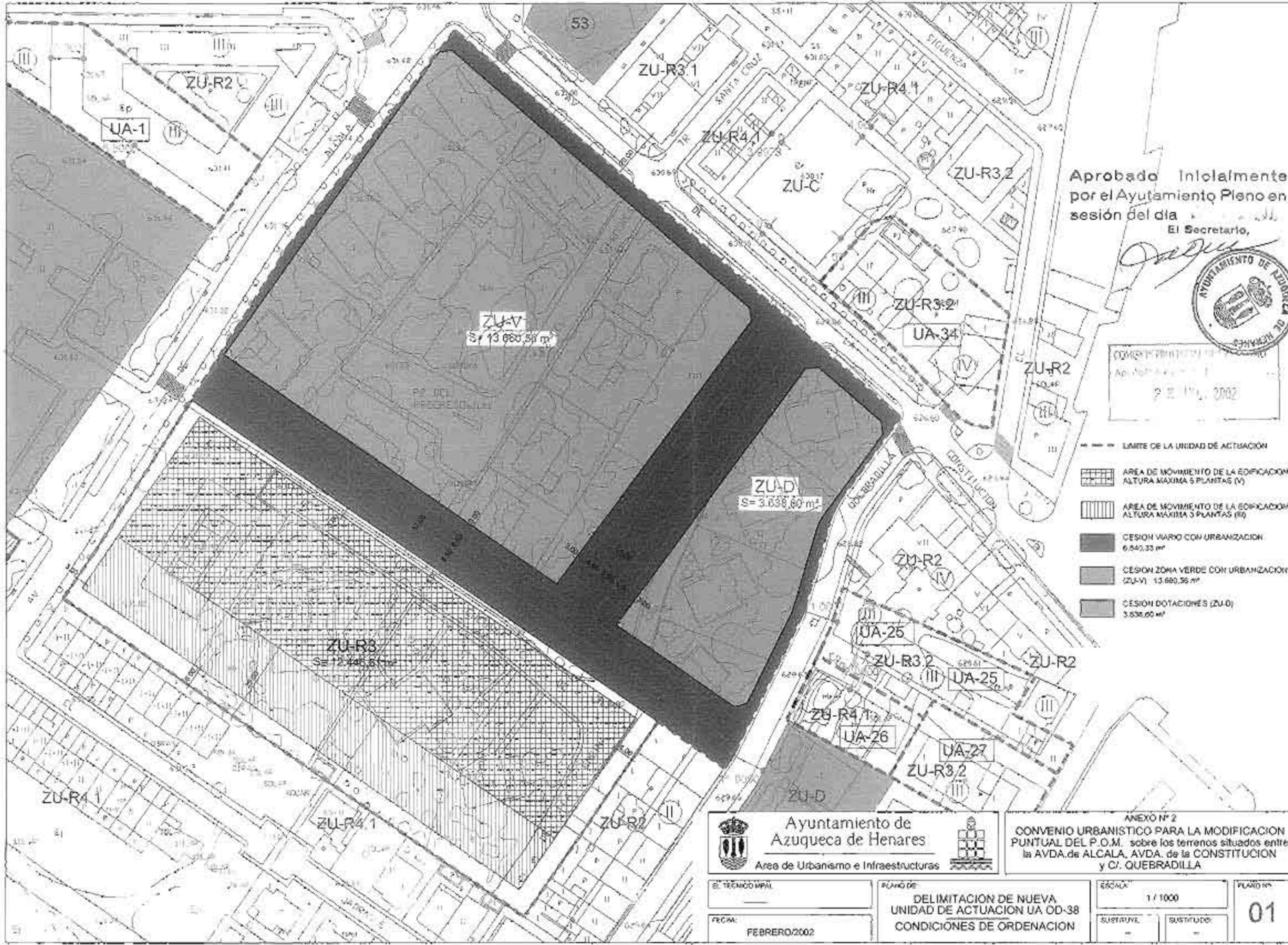
DATOS CATASTRALES	MANZANA 17 06 0	PARCELAS INCLUIDAS	01 a 22
Nº PLANO 1/1000 P.O.M.	7.24 y 7.25		

- (*) Cuantía máxima de aprovechamiento privativo de espacio bajo cubierta para uso vivienda, en las condiciones especificadas en el apartado 2.6)2 del artículo IV.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal
- (**) Includo en el P.A.U. se redactará un documento que analiza la afección de la ordenación sobre el arbolado existente que permita la toma de decisiones sobre la viabilidad de posibles trasplantes.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 18 JUL 2002**

El Secretario
[Signature]





Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 2 de Mayo de 2002
El Secretario,



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Ap. No. 144/02
2 de Mayo de 2002

- LIMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACION
- [Grid Pattern] AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION ALTURA MAXIMA 5 PLANTAS (V)
- [Vertical Lines] AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION ALTURA MAXIMA 3 PLANTAS (R)
- [Dark Grey] CESION VIARIO CON URBANIZACION 6.540,33 m²
- [Medium Grey] CESION ZONA VERDE CON URBANIZACION (ZU-V) 13.680,56 m²
- [Light Grey] CESION DOTACIONES (ZU-D) 3.638,60 m²

 Ayuntamiento de Azuqueca de Henares
Area de Urbanismo e Infraestructuras 

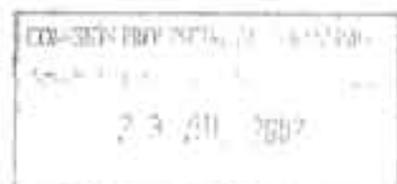
ANEXO Nº 2
CONVENIO URBANISTICO PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.O.M. sobre los terrenos situados entre la AVDA. de ALCALA, AVDA. de la CONSTITUCION y C/ QUEBRADILLA

E. TÉCNICO MUNICIPAL
FECHA: FEBRERO/2002

PLANO DE DELIMITACION DE NUEVA UNIDAD DE ACTUACION UA OD-38 CONDICIONES DE ORDENACION

ESCALA: 1 / 1000
SUSTITUIR: -
SUSTITUIDO: -

PLANO Nº 01



C/ SAN MIGUEL-C/CIFUENTES

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día**

El Secretario



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

CONVENIO URBANISTICO

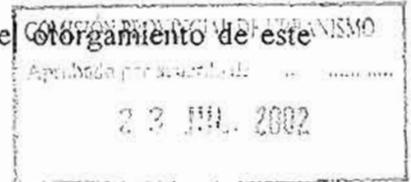
En Azuqueca de Henares, a 6 de Mayo de 2002



REUNIDOS

De una parte D. FLORENTINO GARCIA BONILLA, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y de otra D. TOMAS ALARCON ZAMORA, con N.I.F. 4.548.421-X, en nombre y representación de la Sociedad T.J.CONSTRUCCIONES S.L., con C.I.F. B-16103889.

Ambas partes se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este Documento y a tal efecto:



EXPONEN

I.- Que la Sociedad T.J.CONSTRUCCIONES S.L., es la propiedad de la finca "FINCA NUMERO UNO.- Local garaje, con acceso directo desde la calle San Miguel, por la zona sin edificar que queda entre esta finca y la calle, en el lado de la derecha, según se entra, con superficie construida de quinientos veinticinco metros y veinticinco decímetros cuadrados. Linda, mirada desde la calle de San Miguel: frente, zona sin edificar que queda entre la calle San Miguel y esta finca, por cuyo lado derecho está el acceso y el resto, es espacio exterior que forma el anejo que se dice después; derecha, entrando, e izquierda, zona sin edificar común; y fondo, hueco de escalera y ascensor y finca número DOS. Le corresponde como anejo el espacio exterior de superficie doscientos diez metros y setenta y siete decímetros cuadrados, que queda al frente de la finca, hasta llegar a la parte segregada del solar originario para la ampliación de la calle de San Miguel, y por la derecha entrando, con el espacio sin edificar común que sirve de acceso al Centro de Transformación", de la división horizontal del "Bloque Primero del Conjunto Residencial denominado "Bellavista", , sito en la parcela dos del Estudio de Detalle U.A. VI.b C/ Quebradilla".

II.- Que en dicho Local en la actualidad y en aplicación del contenido de la Licencia concedida en su día para la construcción del edificio en el que se encuentra, y de las NORMAS URBANISTICAS del Plan General vigente sólo se permite el Uso Garaje-Aparcamiento.

III.- Que la Sociedad T.J.CONSTRUCCIONES S.L., propone al Ayuntamiento ceder en uso, con destino a viario peatonal para Uso Público, el espacio exterior de superficie doscientos diez metros y setenta y siete decímetros cuadrados, que queda al frente de la finca y ejecutar su urbanización en las mismas características que los espacios colindantes, solicitando la posibilidad de cambiar el uso del local de su propiedad, antes descrito, a Uso Comercial.

IV.- Que se han mantenido conversaciones entre las partes, en las que se expuso la conveniencia municipal de mejorar las condiciones urbanísticas de la zona, que

Comprobado en el Ayuntamiento de Azuñiga
23 JUL 2002

supondría la completa urbanización de la misma y el establecimiento de un Uso Comercial como más adecuado para el frente de la edificación existente.

V.- Que dado que el local objeto de este convenio forma parte de la división horizontal del edificio Bellavista, antes referido, este Ayuntamiento cree conveniente y necesario la consulta vinculante a la Comunidad de Propietarios del mismo.

VI.- Que por todo lo referido anteriormente dicha propuesta fue valorada positivamente por el equipo redactor de los trabajos de la Modificación Puntual 2ª del Plan de Ordenación Municipal, por cuanto supone una mejor ordenación del conjunto y adecuada reubicación de las zonas libres respecto del Estudio de Detalle aprobado en su día, viéndose la necesidad de suscribir un Convenio Urbanístico cara a coordinar los intereses generales, cuya defensa irrenunciable compete al Ayuntamiento, y los derechos e intereses legítimos de los propietarios, cara a la mejora de las condiciones urbanísticas de la zona, los intervinientes, en la representación que ostentan y en su virtud los comparecientes

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
CONVIENEN sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

En formalizar los compromisos establecidos con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Que el Ayuntamiento, se compromete a formular y someter a información pública la propuesta de modificación del P.O.M., a que se hace referencia en el exponiendo III y IV, según lo determinado en el artículo 36 de la L.O.T.A.U., con el contenido y en los términos que a continuación se especifican:

1º.-Calificar con destino a viario peatonal de uso público (ZU-RV) el espacio exterior de superficie doscientos diez metros y setenta y siete decímetros cuadrados, que queda al frente de la finca a que se hace referencia en el exponiendo I, de la que es espacio anejo

2º.-Permitir el Uso Comercial en la finca descrita en el Exponendo I, de quinientos veinticinco metros con veinticinco decímetros cuadrados, señalizada en el documento gráfico anexo 1º de este documento y que forma parte integrante del mismo.

SEGUNDA.- Que la Sociedad T.J.CONSTRUCCIONES S.L., cede en uso al Ayuntamiento y para Uso Público y urbanizado el espacio exterior de superficie doscientos diez metros y setenta y siete decímetros cuadrados, que queda al frente de la finca a que se hace referencia en el exponiendo I, de la que es espacio anejo, no suponiendo dicha cesión la adquisición por parte de este Ayuntamiento de obligación alguna de las que se deriven de la división horizontal existente. Dicho espacio se entregará completamente urbanizado con semejantes calidades que los espacios colindantes, completado en dicho espacio, con alumbrado público, arbolado y mobiliario urbano, en el plazo de tres meses, a contar desde la aprobación de la modificación del P.O.M. a que hace referencia la estipulación Primera.

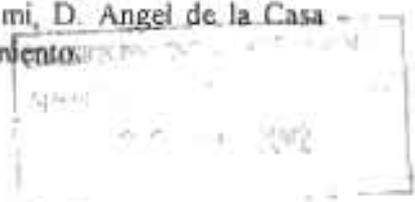
TERCERA.- Que la Sociedad T.J.CONSTRUCCIONES S.L., cede al Ayuntamiento un local de ochenta y siete metros con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, a segregar de la finca descrita en el exponiendo I, con acceso desde la C/ San Miguel a través del



espacio público a que hace referencia la estipulación anterior, y definido gráficamente en el anexo 2º de este documento y que forma parte integrante del mismo. Esta cesión deberá ser elevada a escritura pública en el plazo de dos meses, a contar de la fecha de aprobación definitiva de la modificación del P.O.M., abonándose los gastos e impuestos por parte de la sociedad cedente.

CUARTA.- Que lo estipulado en este Convenio será de aplicación siempre que por parte de la Comunidad de Propietarios del Edificio Bellavista, se dé la conformidad del mismo.

Y en prueba de conformidad, los comparecientes firman por triplicado este documento, en el lugar y fecha al principio expresados, ante mí, D. Angel de la Casa Escalera, de lo que doy fe como Secretario General del Ayuntamiento.



Por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares

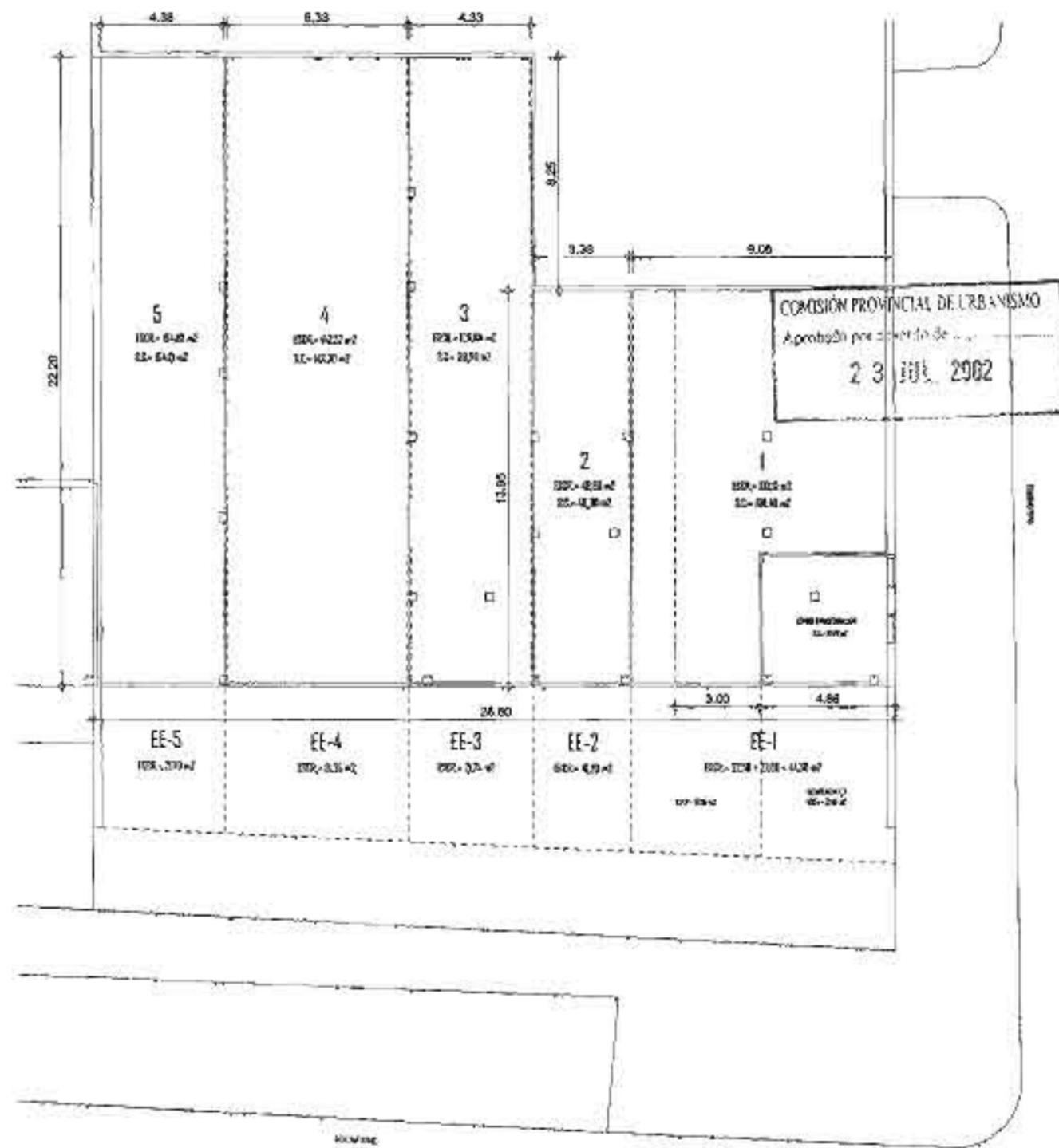
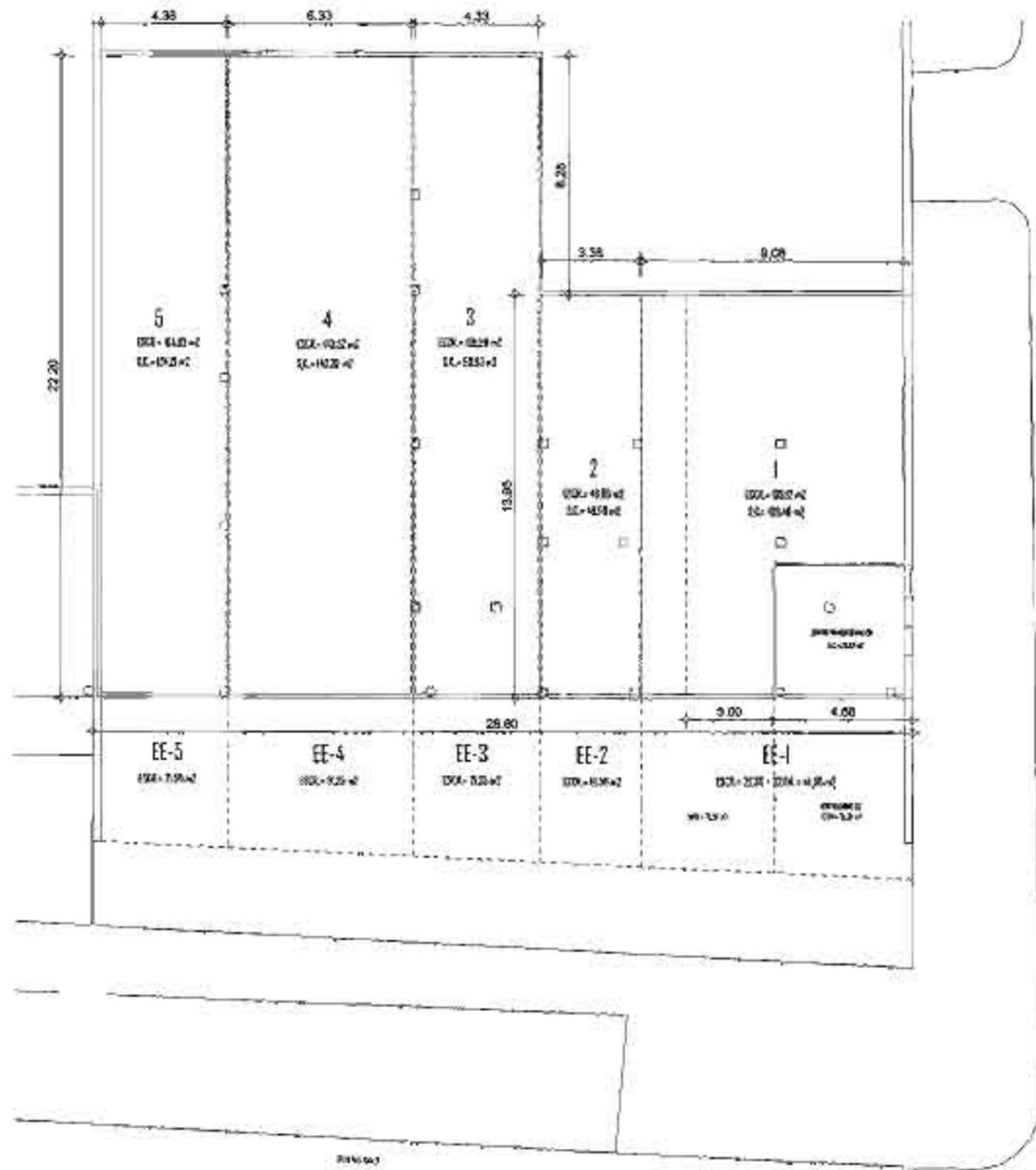
Por T J CONSTRUCCIONES S.L.

Fdo.
D. FLORENTINO GARCIA BONILLA

Fdo
D TOMAS ALARCON ZAMORA

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario.





Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL 2002
 El Secretario,



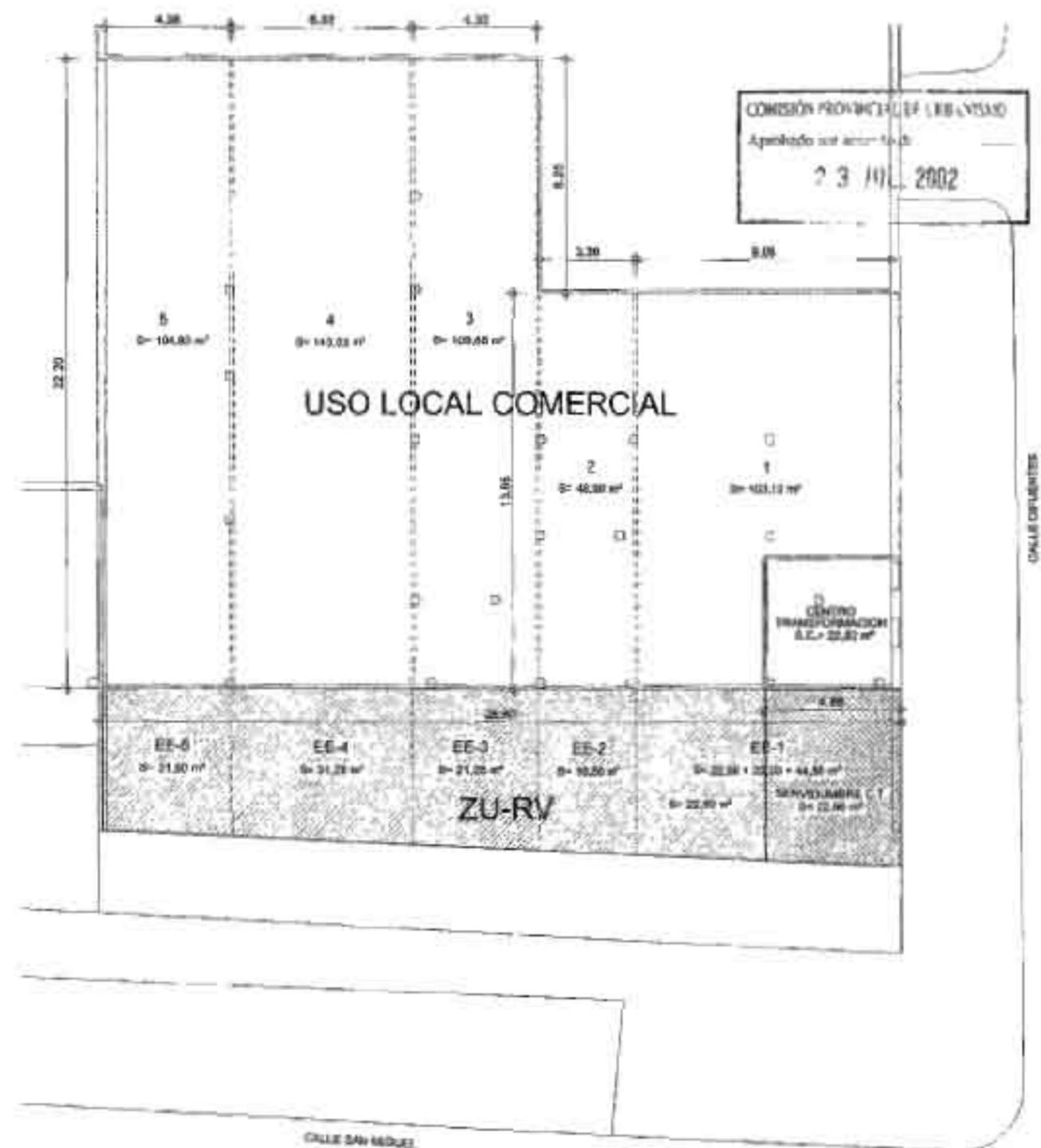
USOS MODIFICADOS

USOS ACTUALES

<p>Ayuntamiento de Azuqueca de Henares Area de Urbanismo e Infraestructuras</p>		<p>MODIFICACION 2ª P.O.M.</p>	
EL TÉCNICO MUNICIPAL	PLANO DE	ESCALA:	PLANO Nº:
FECHA:		1 / 200	00
MARZO / 2002		SUSTITUYE	SUSTITUIDO
		-	-



USOS ACTUALES



USOS MODIFICADOS

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Ayuntamiento de Azuqueca de Henares
Area de Urbanismo e Infraestructuras

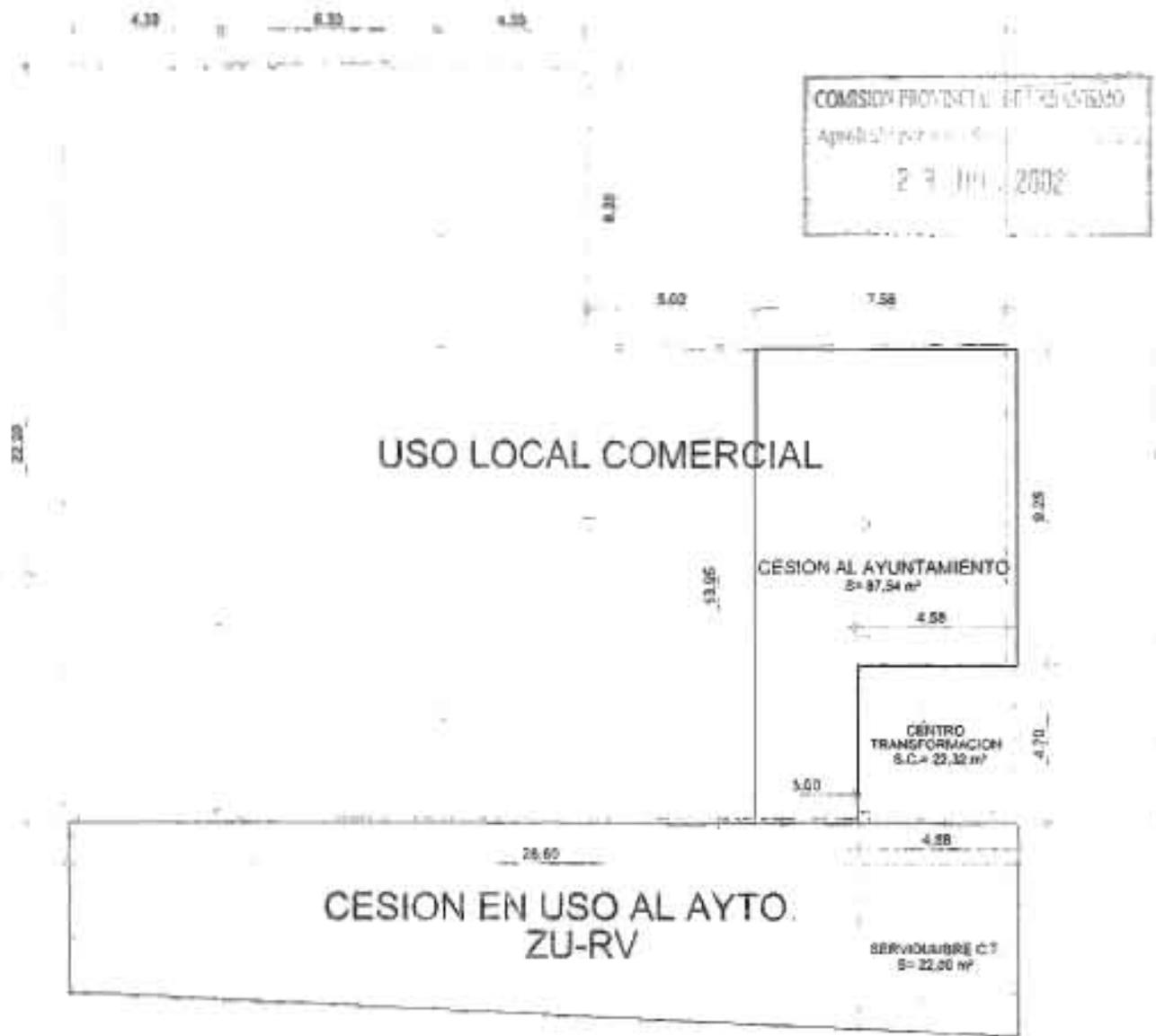
MODIFICACION 2ª P.O.M.

EL TÉCNICO MUNICIPAL:
FECHA: MARZO / 2002

PLANO DE:
USOS ACTUALES Y MODIFICADOS

ESCALA: 1 / 200
SUSTITUYE: -
SUSTITUIDO: -

PLANO Nº:
01



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 19/3/02

El Secretario,

CESIONES AL AYUNTAMIENTO



Ayuntamiento de
Azuqueca de Henares

Area de Urbanismo e Infraestructuras

EL TECNICO MUNICIPAL

PLANO DE

ESCALA

1 / 200

PLANO Nº

FECHA

MARZO / 2002

CESIONES AL AYUNTAMIENTO

SUSTITUYE

SUSTITUIDO

02

MODIFICACION 2ª P.O.M.



ANEXO 2

HOJAS ORIGINALES Y MODIFICADAS

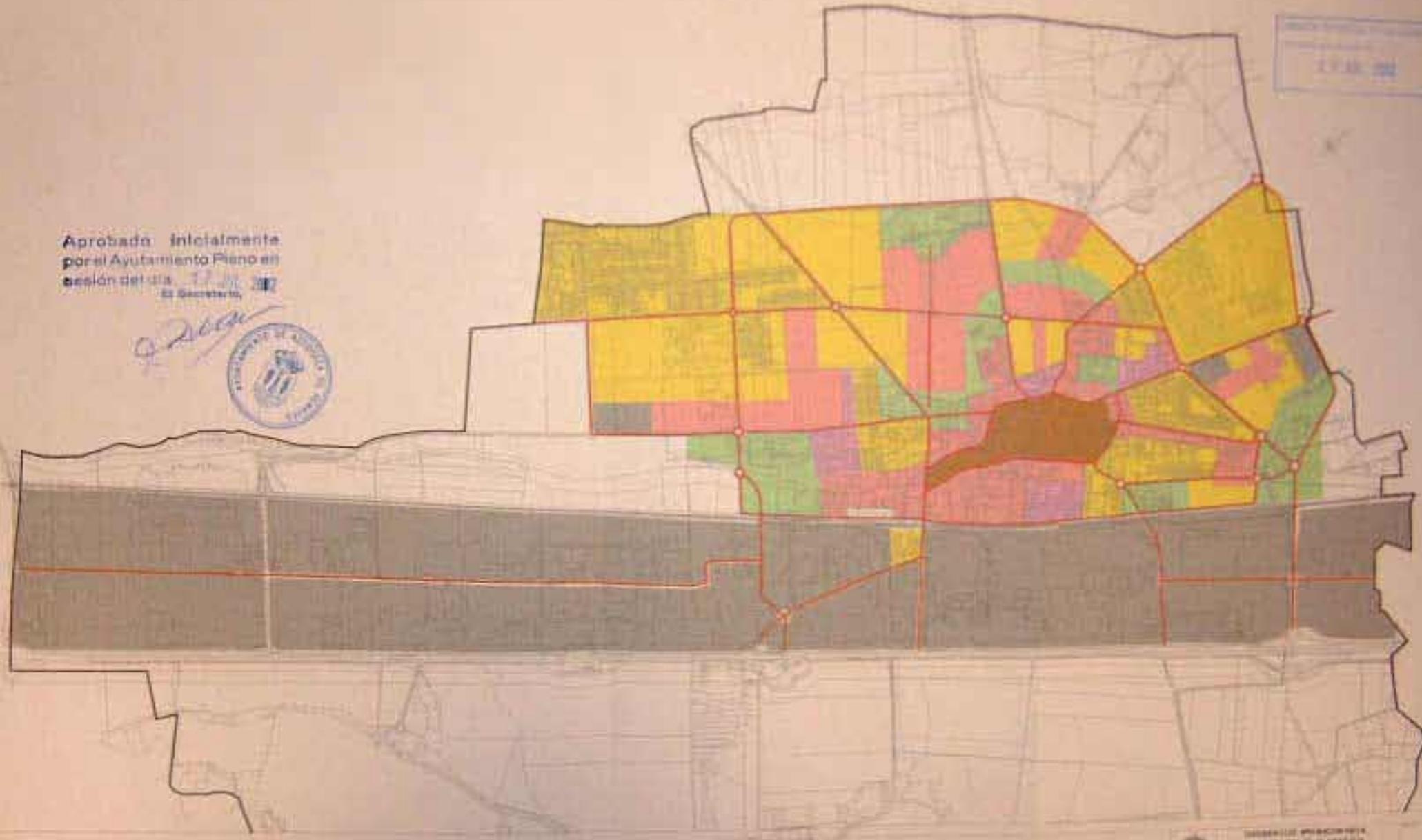
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. J. J. J.", written over a faint circular stamp.

17.05.2002

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17.05.2002
El Secretario,

[Handwritten Signature]



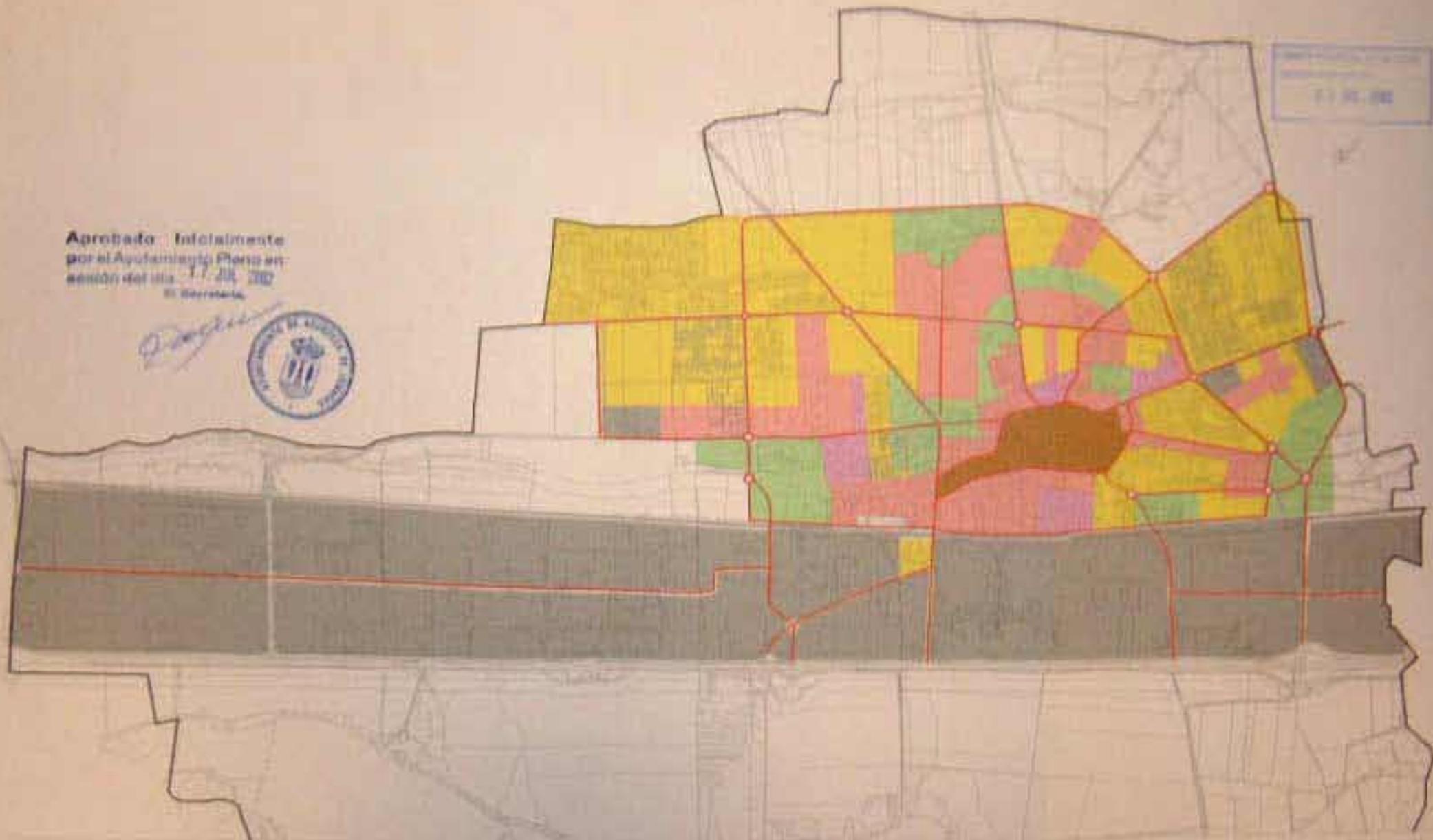
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
RECTOR DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
Y URBANISMO
17.05.2002
ESTADÍSTICA



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADO MEXICANO
17 DE JUNIO DE 2002

Aprobado íntegramente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 de JUNIO de 2002
El Secretario

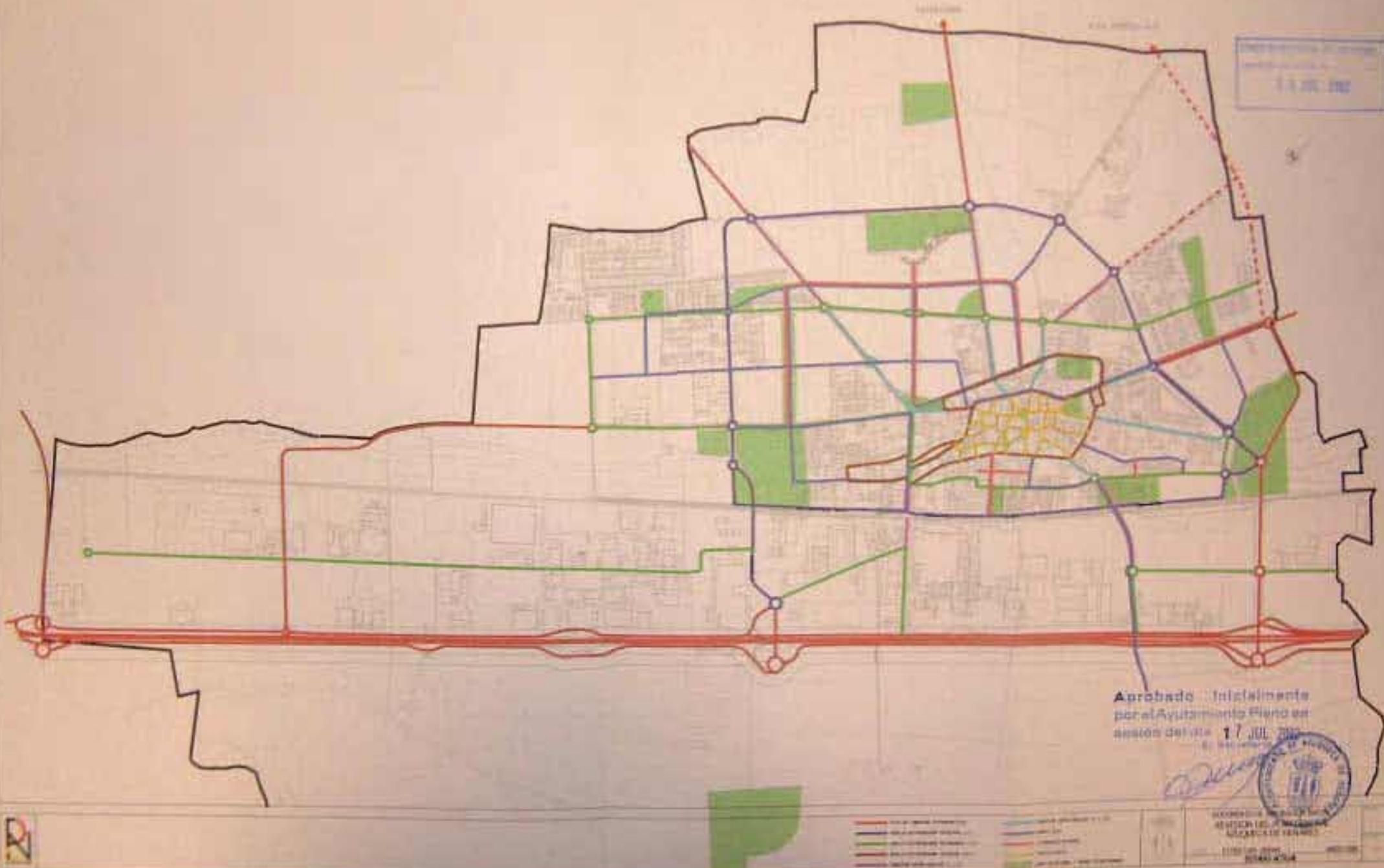
[Handwritten signature]

LEGENDA
Zona residencial
Zona industrial
Zona comercial
Zona de servicios
Zona de equipamiento
Zona de equipamiento
Zona de equipamiento
Zona de equipamiento

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADO MEXICANO
17 DE JUNIO DE 2002
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

17 JUL 1902



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento de Madrid en
sesión del día 17 JUL 1902

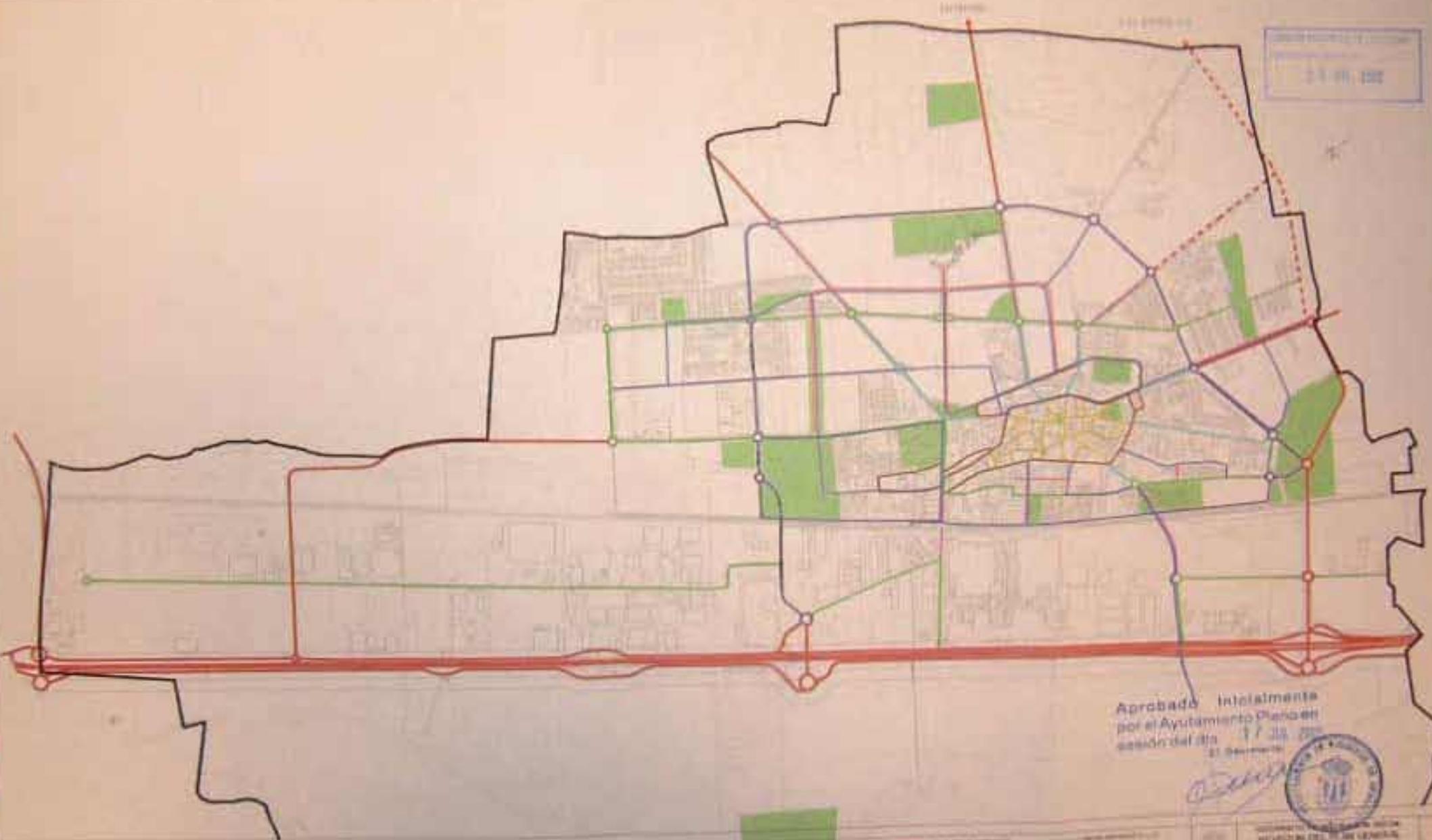
[Signature]



AYUNTAMIENTO DE MADRID
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
MADRID



23.01.2002



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 de 2002
El Secretario

[Handwritten signature]



AYUNTAMIENTO PLENO DE SAN SEBASTIÁN
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
C/ ALCAZAR, 10 - 48901 SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (GIPUZUA)
TEL: 943 700 000 FAX: 943 700 001
WWW.SANSEBASTIAN.COM





MEMORIA

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día '17 JUL 2002
El Secretario,



66	Z.V. del Lavadero	10.268 m ²
75	Z.V. Acceso N-II	6.009 m ²
125	Z.V. Ctra. Alovera	19.406 m ²

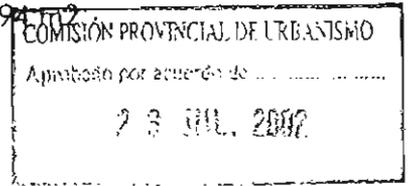
TOTAL 116.294 m²

Zonas verdes zona industrial.

Reservas nº 84, 85, 86, 119, 120.

84	Z.V. UP-1	67.250 m ²
85	Z.V. C/ de las Ondas	7.881 m ²
86	Z.V. Avda. de la Industria	8.589 m ²
119	Z.V. Camino de la Acequilla	3.201 m ²
120	Acequia Miralcampo	2.040 m ²

TOTAL 88.961 m²



4. Espacios libres.

Pequeñas zonas verdes urbanas, ligadas a la vivienda que tienen funciones decorativas o de esparcimiento de las viviendas colindantes. Son las siguientes:

28	Plaza de la Constitución (SG)	650 m ²
29	Avda. Torrelaguna	360 m ²
30	Plaza Herrería	200 m ²
31	C/Ávila	270 m ²
34	Plaza General Vives	1.596 m ²
35	Espacio libre C/Iglesia UA-16	248 m ²
36	Plaza San Miguel	378 m ²
37	Plaza de Postas	1.000 m ²
38	Plaza de la Concordia	1.560 m ²
39	Z.V. C/Río Zancarfa	1.537 m ²
40	Bulevar C/Río Tajo	2.245 m ²
41	Plaza José Luis	1.583 m ²
51	Z.V. Avda. Madrid	1.496 m ²
57	Dr. Fleming	120 m ²
58	San Pablo	3.000 m ²
61	Zuloaga	4.625 m ²
63	Parque de los Ríos	1.837 m ²
65	Plaza de Asia	706 m ²
67	Parque de la Barca	3.722 m ²
71	Z.V. UE-36	1.307 m ²
72	Z.V. C/ del Río Duratón	1.010 m ²
75	Espacio libre Vallehermoso	600 m ²
91	Z.V. Bº de Villanueva	902 m ²

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 15/7/2002

El Secretario,

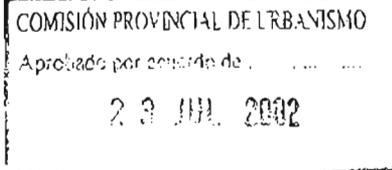


92	Z.V. Río Jalón	1.010 m2
93	Z.V. C/Río Cuervo	987 m2
94	Z.V. C/ Río Piedras	1.504 m2
95	Z.V. de la Ermita	1.204 m2
96	Parque de la Paz	989 m2
97	UA-18	1.055 m2
98	Z.V. Pº de Postas	707 m2
105	Z.V. UG-XVI	4.000 m2
108	Z.V. C/Bolarque	531 m2
109	Z.V. Bº Las Doscintas	2.677 m2
113	Z.V. UA-33	488 m2
117	Parque del Ayuntamiento (SG)	1.240 m2
118	Z.V. UA-19	2.060 m2
123	Z.V. Río Avadiel	658 m2
130	Z.V. Rotonda del Vallejo	1.018 m2
135	Z.V. La Paloma	3.279 m2
136	Z.V. C/Santiago Ferrer	175 m2
129	Z.V. Avda. de los Escritores	2.160 m2
128	Z.V. C/Río Segura	668 m2
124	Z.V. Avda. de Alcalá	797 m2
142	Rec Caminos Peatonales Asfain	1.120 m2
144	Z.V. C/Río Mundo	2.320 m2
145	Z.V. UA-35	499 m2
146	Z.V. UA-23	902 m2
147	Z.V. UP-13	923 m2
148	Z.V. Vallejo. Privado	2.020 m2

Total Zonas Verdes 413.918,6 m2

Total Espacios Libres 65.943 m2

TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 479.861,6 m2



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario

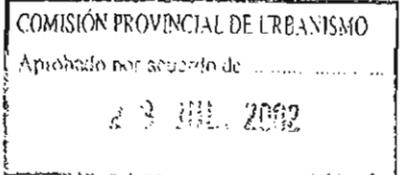


150/66	Z.V. del Lavadero	10.268 m ² + 712,72 m ²
75	Z.V. Acceso N-II	6.009 m ²
125	Z.V. Ctra. Alovera	19.406 m ²
TOTAL		117.006,72 m²

Zonas verdes zona industrial.

Reservas nº 84, 85, 86, 119, 120.

84	Z.V. UP-1	67.250 m ²
85	Z.V. C/ de las Ondas	7.881 m ²
86	Z.V. Avda. de la Industria	8.589 m ²
119	Z.V. Camino de la Acequilla	3.201 m ²
120	Acequia Miralcampo	2.040 m ²
TOTAL		88.961 m²



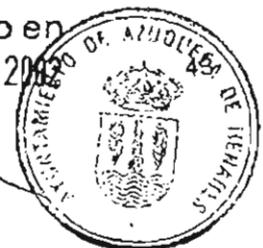
4. Espacios libres.

Pequeñas zonas verdes urbanas, ligadas a la vivienda que tienen funciones decorativas o de esparcimiento de las viviendas colindantes. Son las siguientes:

28	Plaza de la Constitución (SG)	650 m ²
29	Avda. Torrelaguna	360 m ²
30	Plaza Herrería	200 m ²
31	C/Ávila	270 m ²
34	Plaza General Vives	1.596 m ²
35	Espacio libre C/Iglesia UA-16	248 m ²
36	Plaza San Miguel	378 m ²
37	Plaza de Postas	1.000 m ²
38	Plaza de la Concordia	1.560 m ²
39	Z.V. C/Río Zancaría	1.537 m ²
40	Bulevar C/Río Tajo	2.245 m ²
41	Plaza José Luis	1.583 m ²
51	Z.V. Avda. Madrid	1.496 m ²
57	Dr. Fleming	120 m ²
58	San Pablo	3.000 m ²
61	Zuloaga	4.625 m ²
63	Parque de los Ríos	1.837 m ²
65	Plaza de Asia	706 m ²
67	Parque de la Barca	3.722 m ²
71	Z.V. UE-36	1.307 m ²
72	Z.V. C/ del Río Duratón	1.010 m ²
75	Espacio libre Vallehermoso	600 m ²
91	Z.V. Bº de Villanueva	902 m ²

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario.

Vale lo tachado.
[Signature]



92	Z.V. Río Jalón	1.010 m ²
93	Z.V. C/Río Cuervo	987 m ²
94	Z.V. C/ Río Piedras	1.504 m ²
95	Z.V. de la Ermita	1.204 m ²
96	Parque de la Paz	989 m ²
97	UA-18	1.055 m ²
98	Z.V. Pº de Postas	707 m ²
105	Z.V. UG-XVI	4.000 m ²
108	Z.V. C/Bolarque	531 m ²
109	Z.V. Bº Las Dascientas	2.677 m ²
113	Z.V. UA-33	488 m ²
117	Parque del Ayuntamiento (SG)	1.240 m ²
118	Z.V. UA-19	2.060 m ²
123	Z.V. Río Avadiel	658 m ²
130	Z.V. Rotonda del Vallejo	1.018 m ²
135	Z.V. La Paloma	3.279 m ²
136	Z.V. C/Santiago Ferrer	175 m ²
129	Z.V. Avda. de los Escritores	2.160 m ²
128	Z.V. C/Río Segura	668 m ²
124	Z.V. Avda. de Alcalá	797 m ²
142	Rec Caminos Peatonales Asfain	1.120 m ²
144	Z.V. C/Río Mundo	2.320 m ²
145	Z.V. UA-35	499 m ²
146	Z.V. UA-23	902 m ²
147	Z.V. UP-13	923 m ²
148	Z.V. Vallejo. Privado	2.020 m ²
151	Z.V. C/Postas	305,75 m ²
152	Z.V. C/Postas	305,75 m ²

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

23 JUL 2002

Total Zonas Verdes	428.291,88 m ²
Total Espacios Libres	66.554,50 m ²
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	494.846,38 m²

Vale lo
to crado

[Handwritten signature]

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



7. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN GENERAL

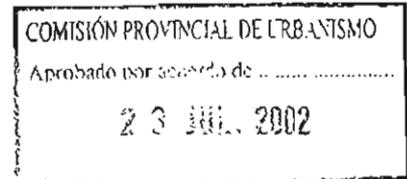
1.- Clasificación del Suelo.-

Suelo Urbano.- 5.949.478 m2s

Suelo Urbanizable.- 1.748.507 m2s

Suelo No Urbanizable.- 12.896.411 m2s

Total Término Municipal.- 20.594.396 m2s.



2.- Calificación del Suelo.-

2.1.-Suelo Urbano.-

Residencial (ZU-R).- 1.879.241 m2

Residencial en actuaciones asistemáticas.- 1.164.790,34 m2s

Residencial en actuaciones sistemáticas de nueva creación.- 79.171,66 m2 (*)

Residencial en actuaciones sistemáticas en ejecución.- 635.279 m2 (*)

Comercial (ZU-C).- 33.704 m2

Terciario de Servicios de Carretera (ZU-T).- 20.020 m2

Industrial (ZU-I).- 3.397.000 m2

Industrial en actuaciones sistemáticas de nueva creación.- 35.063 m2

Industrial en actuaciones sistemáticas en ejecución.- 1.709.862 m2 (**)

Dotacional (ZU-D).- 285.810 m2

Puerto Seco (ZU-PS).- 53.075 m2

Verde con superficie superior o igual a 5.000 m2.- 242.839 m2

Ferrovionario (NFFCC) en Suelo Urbano.- 153.000 m2

Sistemas Generales en Suelo Urbano.-

Verde (ZU-V).- 73.423 m2

Dotacional (ZU-D).- 77.932 m2

Viario.- 149.600 m2

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

(*) Cantidad incluida en la superficie de suelo residencial.

(**) Cantidad incluida en la superficie de suelo industrial.



7. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN GENERAL

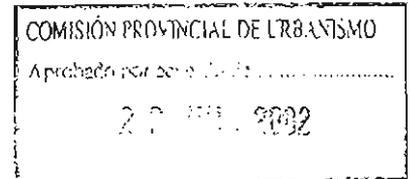
1.- Clasificación del Suelo.-

Suelo Urbano.- 5.949.478 m2s

Suelo Urbanizable.- 1.748.507 m2s

Suelo No Urbanizable.- 12.896.411 m2s

Total Término Municipal.- 20.594.396 m2s.



2.- Calificación del Suelo.-

2.1.-Suelo Urbano.-

Residencial (ZU-R).- 1.880.320,50 m2

Residencial en actuaciones asistemáticas.- 1.128.404,34 m2s

Residencial en actuaciones sistemáticas de nueva creación.- 115.557,66 m2 (*)

Residencial en actuaciones sistemáticas en ejecución.- 635.279 m2 (**)

Comercial (ZU-C).- 32.013 m2

Terciario de Servicios de Carretera (ZU-T).- 20.020 m2

Industrial (ZU-I).- 3.397.000 m2

Industrial en actuaciones sistemáticas de nueva creación.- 35.063 m2

Industrial en actuaciones sistemáticas en ejecución.- 1.709.862 m2 (**)

Dotacional (ZU-D).- 288.736,60 m2

Puerto Seco (ZU-PS).- 53.075 m2

Verde con superficie superior o igual a 5.000 m2.- 256.499,56 m2

Ferrovionario (NFFCC) en Suelo Urbano.- 153.000 m2

Sistemas Generales en Suelo Urbano.-

Verde (ZU-V).- 73.423 m2

Dotacional (ZU-D).- 77.932 m2

Viaro.- 149.600 m2

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario,



(*) Cantidad incluida en la superficie de suelo residencial.

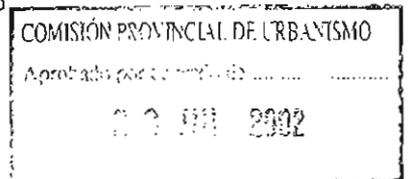
(**) Cantidad incluida en la superficie de suelo industrial.

ESTÁNDARES VERDES Y DOTACIONALES

Suelo Urbano (30.000 hab. como capacidad máxima).-

Dotaciones:

Docente	9,56 m ² /viv.	-	3,18 m ² /hab.
Deportivo	11,62 m ² /viv.	-	3,87 m ² /hab.
Asistencial	0,22 m ² /viv.	-	0,073 m ² /hab.
Sociocultural	2,92 m ² /viv.	-	0,97 m ² /hab.
Sanitario	0,12 m ² /viv.	-	0,04 m ² /hab.
Administrativo	1,56 m ² /viv.	-	0,52 m ² /hab.
Religioso	0,50 m ² /viv.	-	0,16 m ² /hab.



Zonas Verdes:

Zonas residenciales.-

Zonas verdes nivel ciudad	5,70 m ² /hab.	-	17,11 m ² /viv.
Zonas verdes nivel barrio	3,87 m ² /hab.	-	11,63 m ² /viv.
Espacios libres	2,05 m ² /hab.	-	6,16 m ² /viv.
TOTAL	11,62 m²/hab.	-	34,9 m²/viv.

Zonas industriales.- 4,65% (zonas verdes industriales + zonas verdes de protección en Suelo Urbano).

Suelo Urbanizable.-

Según la LOTAU:

Zonas Verdes	18 m ² por cada 100 m ² de edificación.
Zonas dotaciones.-	20 m ² por cada 100 m ² de edificación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 7 JUL 2002

El Secretario.

ESTÁNDARES VERDES Y DOTACIONALES

Suelo Urbano (30.000 hab. como capacidad máxima).-

Dotaciones:

Docente	9,56 m ² /viv.	-	3,18 m ² /hab.
Deportivo	11,62 m ² /viv.	-	3,87 m ² /hab.
Asistencial	0,22 m ² /viv.	-	0,073 m ² /hab.
Sociocultural	2,86 m ² /viv.	-	0,95 m ² /hab.
Sanitario	0,12 m ² /viv.	-	0,04 m ² /hab.
Administrativo	1,56 m ² /viv.	-	0,52 m ² /hab.
Religioso	0,50 m ² /viv.	-	0,16 m ² /hab.
Multifuncional	0,50 m ² /viv.	-	1,51 m ² /hab.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares

23 JUL 2007

Zonas Verdes:

Zonas residenciales.-

Zonas verdes nivel ciudad	6,18 m ² /hab.	-	18,56 m ² /viv.
Zonas verdes nivel barrio	3,87 m ² /hab.	-	11,63 m ² /viv.
Espacios libres	2,21 m ² /hab.	-	6,64 m ² /viv.
TOTAL	11,62 m²/hab.	-	34,9 m²/viv.

Zonas industriales.- 4,65% (zonas verdes industriales + zonas verdes de protección en Suelo Urbano).

Suelo Urbanizable.-

Según la LOTAU:

Zonas Verdes	18 m ² por cada 100 m ² de edificación.
Zonas dotaciones.-	20 m ² por cada 100 m ² de edificación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2007

El Secretario,



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares el día
17 JUL 2002

ORDENANZAS GENERALES

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



4) Parcela /finca fuera de línea. (NPO)

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

5) Parcela/finca remetida. (NPO)

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

ARTÍCULO IV.2.4. FACHADA. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

1) Ancho de solares. (NPO)

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

2) Línea de la edificación. (NPO)

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.
La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

3) Retranqueo. (NPO)

Es el ancho de la franja del terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3., asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

Cuando no existe retranqueo el paramento de la edificación coincide con el lindero.

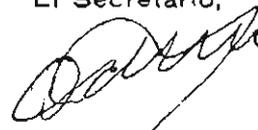
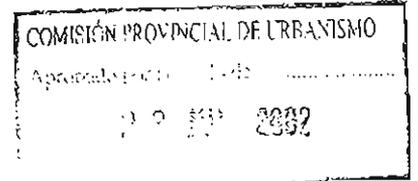
Cuando se autorizan edificaciones adosadas los paramentos laterales deben adosarse en un 80% de su longitud.

4) Soportal porche paso porticado, planta porticada.

Se denomina Soportal a una franja de planta baja de la edificación, colindante con la fachada y sin cerramiento de manera que sea accesible desde el exterior y con anchura máxima de 6 metros.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

4) Parcela /finca fuera de línea. (NPO)

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

5) Parcela/finca remetida. (NPO)

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

ARTÍCULO IV.2.4. FACHADA. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

1) Ancho de solares. (NPO)

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

2) Línea de la edificación. (NPO)

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

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

3) Retranqueo. (NPO)

Es el ancho de la franja del terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3., asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

Cuando no existe retranqueo el paramento de la edificación coincide con el lindero.

Cuando se autorizan edificaciones adosadas los paramentos laterales deben adosarse en un 80% de su longitud.

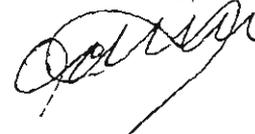
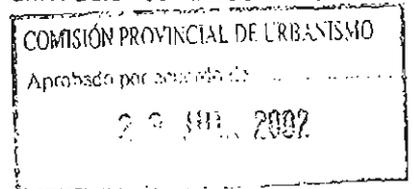
Cuando se pretenda el adosamiento y éste no sea obligatorio será necesaria la inscripción ante notario del acuerdo pertinente entre los propietarios de las dos parcelas afectadas.

4) Soportal porche paso porticado, planta porticada.

Se denomina Soportal a una franja de planta baja de la edificación, colindante con la fachada y sin cerramiento de manera que sea accesible desde el exterior y con anchura máxima de 6 metros.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

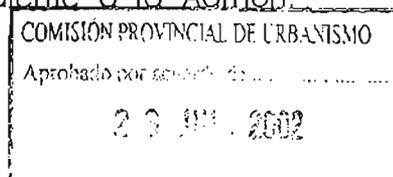
El Secretario,

b.3) Aprovechamiento tipo.- La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito especial de referencia.

3) Excedente/Defecto de Aprovechamiento.

Excedente es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Admón. Actuante. Defecto, es la diferencia negativa.



4) Adquisición de un excedente de aprovechamiento.

Es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística por la que el propietario de un solar o una parcela adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta un terreno para construirlo.

5) Tipos de transferencia. (NPO)

Se distinguen dos tipos de transferencias:

Transferencias estrictas.- Las definidas en el Artículo 73 de la LOTAU por las cuales los propietarios de una parcela o solar, transfieren la totalidad del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la misma a otra u otras parcelas o solares que cuentan con excedente de aprovechamiento.

La validez de esta transferencia exige la cesión gratuita al municipio libre de cargas y en pleno de dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad en términos de aprovechamiento urbanístico entre el aprovechamiento privativo transferido y el excedente adquirido.

Transferencias asimiladas.- La transferencia técnica por la cual se traslada parte o la totalidad del aprovechamiento de una parcela con defecto, no calificada de zona verde o dotación pública a otra con exceso. El Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca plantea esta figura con objeto de posibilitar la compensación de restricciones de aprovechamiento generadas por normas singulares de protección de edificios o espacios libres privados.

No requiere la cesión de la parcela o solar transmisor y el valor urbanístico de los aprovechamientos transferido y adquirido deben ser equivalentes como en el caso de las transferencias estrictas.

Las transferencias podrán llevarse a cabo tanto por el Municipio como por los particulares.

Aprobado Inicialmente

por el Ayuntamiento Pleno en

sesión del día 17 JUL 2002

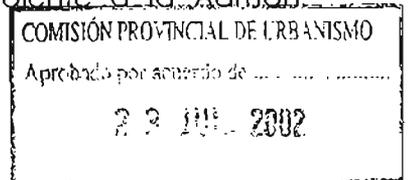
El Secretario



b.3) Aprovechamiento tipo.- La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito especial de referencia.

3) Excedente/Defecto de Aprovechamiento.

Excedente es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Admón. Actuante. Defecto, es la diferencia negativa.



4) Adquisición de un excedente de aprovechamiento.

Es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística por la que el propietario de un solar o una parcela adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta un terreno para construirlo.

5) Tipos de transferencia. (NPO)

Se distinguen dos tipos de transferencias:

Transferencias estrictas.- Las definidas en el Artículo 73 de la LOTAU por las cuales los propietarios de una parcela o solar, transfieren la totalidad del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la misma a otra u otras parcelas o solares que cuentan con excedente de aprovechamiento.

La validez de esta transferencia exige la cesión gratuita al municipio libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad en términos de aprovechamiento urbanístico entre el aprovechamiento privativo transferido y el excedente adquirido.

Transferencias asimiladas.- La transferencia técnica por la cual se traslada parte o la totalidad del aprovechamiento de una parcela con defecto, no calificada de zona verde o dotación pública a otra con exceso. El Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca plantea esta figura con objeto de posibilitar la compensación de restricciones de aprovechamiento generadas por normas singulares de protección de edificios o espacios libres privados.

No requiere la cesión de la parcela o solar transmisor y el valor urbanístico de los aprovechamientos transferido y adquirido deben ser equivalentes como en el caso de las transferencias estrictas.

Las transferencias podrán llevarse a cabo tanto por el Municipio como por los particulares.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

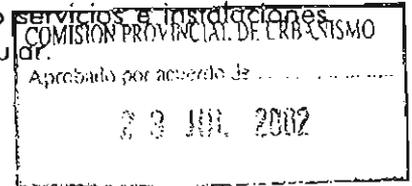
El Secretario.



ARTÍCULO IV.3.3. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

1) Condiciones generales. (NPO)

Cálculo.- La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de dotación obligatoria, trasteros o servicios e instalaciones del edificio, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular.



2) Condiciones particulares. (NPO)

Vuelos.- En la medición de la superficie computable ha de incluirse también los cuerpos volados sean abiertos o cerrados. No se computarán las azoteas aun cuando fueran transitables y los balcones.

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

Pasos porticados.- No computarán aprovechamiento cuando vengan previstos en Estudio de Detalle.

Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta inclinada (desvanes) no computarán aprovechamiento en Suelo Urbano. En Suelo Urbanizable computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación natural.

Los espacios bajo escalera computarán como superficie edificada a partir de una altura libre de 1,50 m.

Escaleras.- Computarán todos los tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta.

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

No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el artículo IV.3.4.5.f).

Ascensor.- Computará al 100% en todas las plantas.

Conductos de ventilación.- Computarán al 100% aquellos cuya superficie sea $\geq 0,64$ m².

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

El Secretario,



ARTÍCULO IV.3.3. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

COMISIÓN PROVINCIAL DE ERBANISMO

Aprobado por acuerdo de

23 JUL 2002

1) Condiciones generales. (NPO)

Cálculo.- La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de dotación obligatoria, trasteros o servicios e instalaciones del edificio, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular.

2) Condiciones particulares. (NPO)

Vuelos.- Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos computarán como superficie contando en su totalidad cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará el 50% de su superficie.

Porches.- Los porches cerrados por más de dos lados computarán al 100% y el resto al 50%

Pasos porticados.- No computarán aprovechamiento cuando vengan previstos en Estudio de Detalle.

Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta inclinada (desvanes) no computarán aprovechamiento en Suelo Urbano. En Suelo Urbanizable computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación natural.

Los espacios bajo escalera computarán como superficie edificada a partir de una altura libre de 1,50 m.

Escaleras.- Computarán todos los tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta.

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

No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el artículo IV.3.4.5.f).

Ascensor.- Computará al 100% en todas las plantas.

Conductos de ventilación.- Computarán al 100% aquellos cuya superficie sea $\leq 0,64$ m².

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



3) Edificios con rasante diferente a fachada opuesta.

En el cómputo de superficie edificable se unirá las rasantes oficiales (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1,50 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señalan el límite a partir del cual, y hasta la fachada computará como superficie construida (ver figura nº IV.2).

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

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado en sesión de fecha

20 JUL 2002

4) Fondo máximo edificable. Profundidad edificable. (NPD)

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

1. En los casos de manzanas irregulares y con alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal, la línea límite de la profundidad edificada podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada, siempre que no resulte mayor superficie edificada en planta baja. En estos casos deberán realizarse Estudios de Detalle de cada manzana afectada, que quedarán supeditados a las condiciones que imponga, en su caso, la rehabilitación o conservación de edificios.
2. La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes cuyas dimensiones se regulan en el apartado correspondiente.

Cuando una parcela, situada dentro de la profundidad edificable, no diera frente a vial, la parte de la misma en que esto suceda no será edificable por encima de la planta baja, aunque por otra alineación de vialidad lo fuera en el resto u otra porción de parcela.

ARTÍCULO IV.3.4. ALTURAS

1) Altura de la edificación. (NPO)

1.1) Altura de cornisa.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su defecto, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de la última planta (cubierta plana) o del forjado de cubierta en su intersección con el plano de fachada (cubierta inclinada). Se medirá en número de plantas y en metros. A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



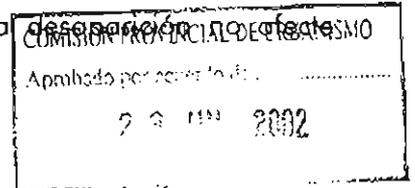
El Secretario,

[Handwritten signature]

3) Edificios con rasante diferente a fachada opuesta.

En el cómputo de superficie edificable se unirá las rasantes oficiales (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1,50 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señalan el límite a partir del cual, y hasta la fachada computará como superficie construida (ver figura nº IV.2).

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



4) Fondo máximo edificable. Profundidad edificable. (NPD)

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

1. En los casos de manzanas irregulares y con alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal, la línea límite de la profundidad edificada podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada, siempre que no resulte mayor superficie edificada en planta baja. En estos casos deberán realizarse Estudios de Detalle de cada manzana afectada, que quedarán supeditados a las condiciones que imponga, en su caso, la rehabilitación o conservación de edificios.
2. La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos o cerrados y con elementos salientes cuyas dimensiones se regulan en el apartado correspondiente.

Cuando una parcela, situada dentro de la profundidad edificable, no diera frente a vial, la parte de la misma en que esto suceda no será edificable por encima de la planta baja, aunque por otra alineación de vialidad lo fuera en el resto u otra porción de parcela.

ARTÍCULO IV.3.4. ALTURAS

1) Altura de la edificación. (NPO)

1.1) Altura de cornisa.

Es la distancia vertical desde la rasante de la calle o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de la última planta (cubierta plana) o del forjado de cubierta en su intersección con el plano de fachada (cubierta inclinada). Se medirá en número de plantas y en metros. A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL

El Secretario

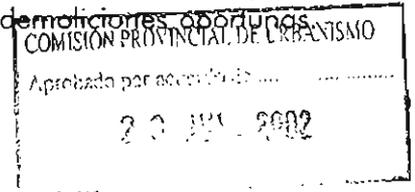


2.4. Sótanos

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).

2.5. Entreplanta

Se denomina entreplanta a una planta incluida en la planta baja y que no se manifiesta en fachada. No podrán ocupar más del 50% de la superficie del local. Caso de subdivisión de un local con entreplanta construida el porcentaje anterior deberá cumplirse en los locales resultantes procediéndose en caso necesario a las demoliciones oportunas. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).



2.6) Desván/Buhardillas/Lucernarios

Se denomina desván al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina bien con lucernarios bien por ventanas en cuerpos salientes (buhardillas) distribuidos rítmicamente. En ningún caso podrán ocupar más del 50% de la longitud del alero, ni tener una anchura total superior a 1,4 metros (incluyendo paramentos laterales).

El Plan General distingue tres tipos de desvanes:

1. Desván contabilizado en las Ordenanzas Particulares como una planta en el cómputo de alturas que, eventualmente, puede convertirse hacia el patio de manzana en una planta normal.

2. Desván no contabilizado como una planta por las Ordenanzas Particulares, pero admitida para uso vividero cuando la intersección del forjado de cubierta con la fachada esté dentro de la altura permitida (art. IV.3.4.1).

3. Desván identificable con el espacio bajo cubierta estricto, sin elevación de cornisa sobre el forjado de la última planta.

En el tipo 1 se admite la ubicación de vivienda independiente de la planta inferior.

En el tipo 2 tan sólo se admiten estancias vivideras si forman parte de la vivienda de la planta inferior (dúplex). Las cocinas y salones deberán situarse en plantas no abuhardilladas.

En el tipo 3 no se permite la ubicación de piezas vivideras, admitiéndose exclusivamente la colocación de trasteros y servicios comunes de las viviendas.

2.7) Trastero

Se denomina trastero a una habitación destinada a almacén doméstico con una superficie neta no superior a 12 m², asignada a una vivienda. En edificaciones multifamiliares pueden situarse agrupados para la totalidad o parte de las viviendas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario

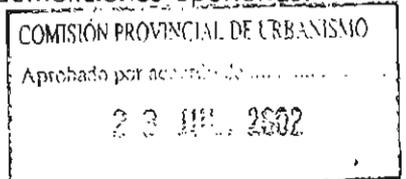


2.4. Sótanos

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).

2.5. Entreplanta

Se denomina entreplanta a una planta incluida en la planta baja y que no se manifiesta en fachada. No podrán ocupar más del 50% de la superficie del local. Caso de subdivisión de un local con entreplanta construida el porcentaje anterior deberá cumplirse en los locales resultantes procediéndose en caso necesario a las demoliciones oportunas. (Ver alturas, art. IV.3.4.3).



2.6) Desván/Buhardillas/Lucernarios

Se denomina desván al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina bien con lucernarios bien por ventanas en cuerpos salientes (buhardillas) distribuidos rítmicamente. En ningún caso podrán ocupar más del 50% de la longitud del alero, ni tener una anchura total superior a 1,4 metros (incluyendo paramentos laterales).

El Plan General distingue tres tipos de desvanes:

1. Desván contabilizado en las Ordenanzas Particulares como una planta en el cómputo de alturas que, eventualmente, puede convertirse hacia el patio de manzana en una planta normal.

2. Desván no contabilizado como una planta por las Ordenanzas Particulares, pero admitida para uso vividero cuando la intersección del forjado de cubierta con la fachada esté dentro de la altura permitida (art. IV.3.4.1).

3. Desván identificable con el espacio bajo cubierta estricto, sin elevación de cornisa sobre el forjado de la última planta.

En el tipo 1 se admite la ubicación de vivienda independiente de la planta inferior.

En el tipo 2 tan sólo se admiten estancias vivideras si forman parte de la vivienda de la planta inferior (dúplex) o de plantas colindantes cuando existieran en el edificio zonas de diferentes alturas. Las cocinas y salones deberán situarse en plantas no abuhardilladas.

En el tipo 3 no se permite la ubicación de piezas vivideras, admitiéndose exclusivamente la colocación de trasteros y servicios comunes de las viviendas.

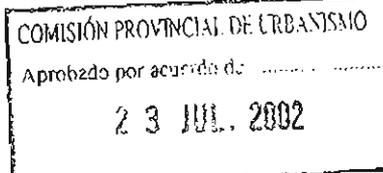
2.7) Trastero

Se denomina trastero a una habitación destinada a almacén doméstico con una superficie neta no superior a 12 m², asignada a una vivienda. En edificaciones multifamiliares pueden situarse agrupados para la totalidad o parte de las viviendas.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario





3) Altura de plantas o pisos. (NPO)

- a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

Salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona o especificación concreta del uso específico (ver condiciones de uso):

- La altura libre mínima de la planta baja, será de 3 metros salvo que se destine a vivienda en cuyo caso será de 2,70 m. y la máxima de 4,20 metros.
- La altura libre mínima de plantas superiores a la baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros.
- La altura mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m.
- La altura libre de locales y usos no vivideros por arriba y por debajo de la entreplanta para edificaciones posteriores a 1990 no podrá ser inferior a 2,20 m.

4) Altura en patio de manzana y de parcela. (NPO)

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

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

5) Medición. (NPD)

a) Para la medición de la altura se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Habrán de respetarse los dos.

b) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rosante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno, hasta la cara inferior de forjado de cubierta, excepto en los casos previstos en el párrafo e) de este artículo.

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

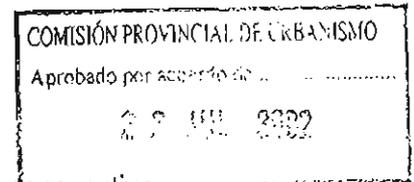
d) Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse hasta la altura permitida en el párrafo g) y el tejado, a partir de ella, no excederá del 35% de pendiente. Asimismo

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario

[Firma manuscrita]



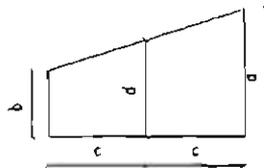


3) Altura de plantas o pisos. (NPO)

- a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

Salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona o especificación concreta del uso específico (ver condiciones de uso):

- La altura libre mínima de la planta baja, será de 3 metros salvo que se destine a vivienda en cuyo caso será de 2,60 m. y la máxima de 4,20 metros.
- La altura libre mínima de plantas superiores a la baja será de 2,50 metros y la máxima de 3,00 metros.
- La altura mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m.
- La altura libre de locales y usos no vivideros por arriba y por debajo de la entreplanta para edificaciones posteriores a 1990 no podrá ser inferior a 2,20 m.
- La altura media de cada pieza de usos vivideros en planta bajo cubierta será de 2,20 m. Calculada incluyendo toda la superficie con altura $\geq 1,50$ m.



$$d = \frac{a + b}{2} \geq 2,20$$

$$b \geq 1,50 \text{ m.}$$

4) Altura en patio de manzana y de parcela. (NPO)

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

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

5) Medición. (NPD)

a) Para la medición de la altura se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Habrán de respetarse los dos.

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 16 de Julio de 2002

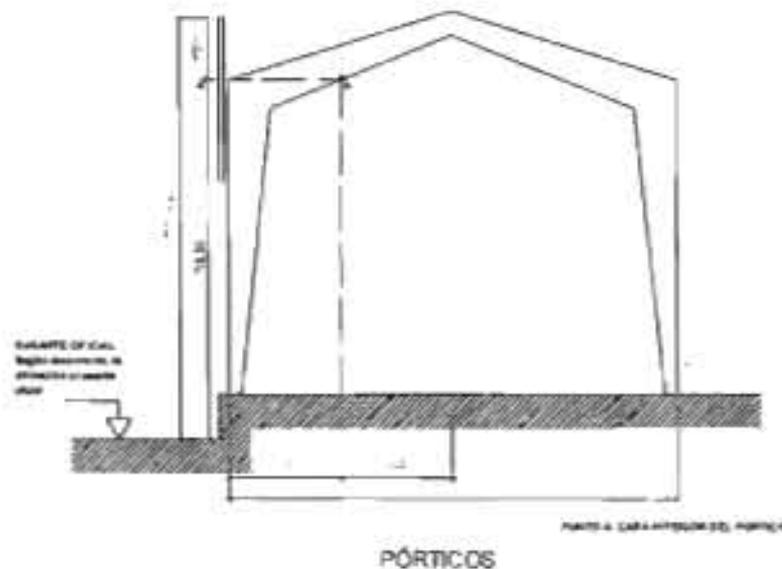
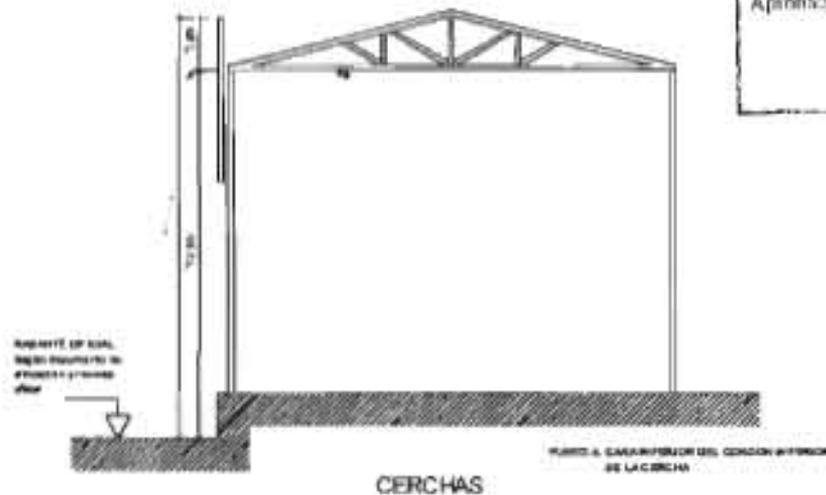
El Secretario,



En edificios industriales la medición se efectuará desde la rasante señalada para el acerado o, en su caso, la del terreno hasta la cara inferior del cordón inferior de la cercha o cara inferior del pórtico según se indica en el gráfico adjunto.

MEDICIÓN DE ALTURA EN NAVES INDUSTRIALES
(Art. IV 3.4.5 "Medición de altura" de las ORDENANZAS GENERALES DEL MUNICIPIO)

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de...
23 JUL 2002



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

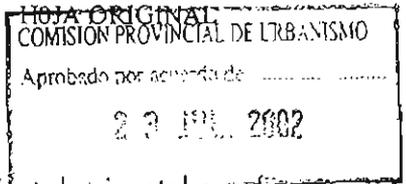
d) Si la cubierta es inclinada, la cornisa podrá elevarse hasta la altura permitida en el párrafo g) y el tejado, a partir de ella, no excederá del 35% de pendiente. Asimismo la

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

[Firma manuscrita]





cumbreira del forjado no podrá elevarse más de 3,00 m. desde la línea horizontal que fija la altura máxima salvo para la ubicación de ascensores, depósitos, chimeneas y similares (ver figura nº IV.3).

Si la cubierta es plana deberá mancomunarse tener acceso desde zonas comunes de la edificación, prohibiéndose expresamente el acceso desde las viviendas de las plantas inferiores.

e) Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida (ver figura nº IV.4).

Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.

Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 m. deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia; todo ello sin perjuicio del cómputo de superficie edificable.

f) Construcciones por encima de la altura en cubierta plana.

Por encima de la altura definida en el punto a) de este artículo, sólo se permite la construcción de:

- Remates decorativos de la fachada.
- Conducciones de aire, antenas y elementos de cobertura, depósitos, etc.
- Divisiones entre azoteas o terrazas con altura máxima 2,20 m.
- Casetones de ascensor y escaleras.

El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones van en función de la exigencia técnica de cada edificio o función que desempeñen, se integrará estéticamente en el conjunto del edificio.

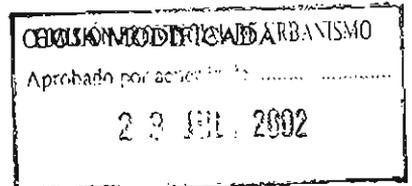
g) La relación entre número de plantas y alturas, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular de la zona será la siguiente:

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

A estos efectos la planta bajo cubierta no se computa como planta.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,





cumbrera del forjado no podrá elevarse más de 3,00 m. desde la línea horizontal que fija la altura máxima salvo para la ubicación de ascensores, depósitos, chimeneas y similares (ver figura nº IV.3).

Si la cubierta es plana, salvo que se tratase de soluciones de cubierta mixta con acceso al mismo nivel, deberá mancomunarse tener acceso desde zonas comunes de la edificación, prohibiéndose expresamente el acceso desde las viviendas de las plantas inferiores.

e) Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (0,60 m.) por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida (ver figura nº IV.4).

Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.

Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 m. deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicho diferencia; todo ello sin perjuicio del cómputo de superficie edificable.

f) Construcciones por encima de la altura en cubierta plana.

Por encima de la altura definida en el punto a) de este artículo, sólo se permite la construcción de:

- Remates decorativos de la fachada.
- Conducciones de aire, antenas y elementos de cobertura, depósitos, etc.
- Divisiones entre azoteas o terrazas con altura máxima 2,20 m.
- Casetones de ascensor y escaleras.

El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones van en función de la exigencia técnica de cada edificio o función que desempeñen, se integrará estéticamente en el conjunto del edificio.

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

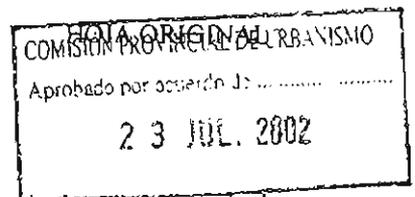
1 planta	-	4,00 m.	4 plantas	-	13,00 m.
2 plantas	-	7,00 m.	5 plantas	-	16,00 m.
3 plantas	-	10,00 m.	6 plantas	-	19,00 m.

A estos efectos la planta bajo cubierta no se computa como planta.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 FEB 2002

El Secretario,





Miradores.- Se denominan miradores a los vuelos cerrados acristalados por tres lados. Las franjas opacas no tendrán una anchura superior a 0,50 m. medidos a partir del eje del forjado (ver figura IV.9).

Los tres anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta, y se regulan en el apartado correspondiente.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante de la edificación, respectivamente, y no se incluye en el concepto de vuelo ni de elementos salientes.

3) Condiciones de los vuelos. (NPD)

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

2. En viviendas multifamiliares las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45°. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m., a una altura mínima de la rasante de 3,0 metros (ver figura nº IV.10).

3. Salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular, tanto en las calles como en los patios de manzana se permitirán vuelos abiertos o cerrados con una anchura máxima de 1,00 m. y nunca mayor que el 5% del ancho de la calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección en que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor, y sin sobrepasar el ancho de la acera menos 30 centímetros.

La longitud máxima de los vuelos tanto abiertos como cerrados no podrá sobrepasar en ningún caso los 2/3 de la longitud de la fachada a la que pertenecen y a efectos de vuelos la línea de retranqueo se considera como línea de fachada.

ARTÍCULO IV.3.7. PATIOS

1) Patio de parcela.

1.1) Definición (NPO)

Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



Miradores. - Se denominan miradores a los vuelos cerrados acristalados por tres lados. Las franjas opacas no tendrán una anchura superior a 0,50 m. medidos a partir del eje del forjado (ver figura IV.9).

Los tres anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta, y se regulan en el apartado correspondiente.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante de la edificación. Respectivamente no se incluye en el concepto de vuelo ni de elementos salientes.

COMERCIO, INDUSTRIA Y URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

3) Condiciones de los vuelos. (NPD)

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

2. En viviendas multifamiliares las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45°. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m., a una altura mínima de la rasante de 3,0 metros (ver figura nº IV.10).

3. Salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular, tanto en las calles como en los patios de manzana se permitirán vuelos abiertos o cerrados con una anchura máxima de 1,00 m. y nunca mayor que el 5% del ancho de la calle a que dé frente la edificación o la del patio de manzana, en la dirección en que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor, y sin sobrepasar el ancho de la acera menos 30 centímetros.

La longitud máxima de los vuelos tanto abiertos como cerrados no podrá sobrepasar en ningún caso los 2/3 de la longitud de la fachada a la que pertenecen y a efectos de vuelos la línea de retranqueo se considera como línea de fachada.

ARTÍCULO IV.3.7. PATIOS

1) Patio de luces.

1.1) Definición (NPO)

Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

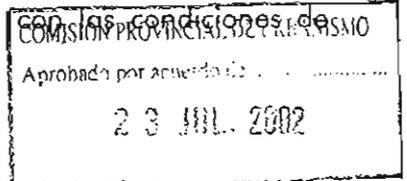
- 1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por la edificación.
- 2. Patios abiertos. En caso contrario.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



1.2) Condiciones de los patios cerrados (NPD)

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



Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios: \emptyset mínimo, 0,25 de H y superficie mínima, $H^2/10$.
- Patios a los que sólo den cocinas: \emptyset mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, $H^2/11$.
- Patios a los que no den ni dormitorios ni cocinas: \emptyset mínimo, 0,15 de H y superficie mínima, $H^2/20$.

En cualquier caso el \emptyset mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 12 m² excepto en edificios de dos alturas en los que sólo se aplicará la condición del radio.

2. A efectos de disposiciones sobre patios, en el número de plantas se computará el bajo únicamente cuando es para vivienda. Se computará en cualquier caso el ático y cualquier construcción situada dentro del área de influencia señalada en la figura nº IV.11, que tenga una dimensión dentro de dicha zona, medida en horizontal, superior a dos metros.

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

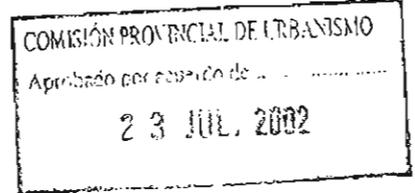
4. Para determinar la superficie mínima de los patios en función de la altura se determinará ésta teniendo en cuenta el número de plantas que den a este patio. En caso de que la altura calculada de acuerdo con la figura nº IV.12 sea un número fraccionario, se acudirá a la inmediata superior, siendo A, B, C, D la altura de cada lado del patio.

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

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano según lo dispuesto en el artículo IV.5.5 de estas Ordenanzas. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en dos metros a la rasante del patio más alto.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 27 JUL 2002
El Secretario,





1.2) Condiciones de los patios cerrados (NPD)

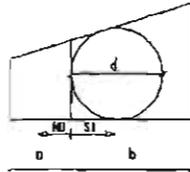
- Los patios en edificación de uso residencial cumplirán las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican (el diámetro se medirá en la perpendicular al paramento en que se sitúa el hueco):

Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios: \varnothing mínimo, 0,25 de H y superficie mínima, $H^2/10$.
- Patios a los que sólo den cocinas: \varnothing mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, $H^2/11$.

En cualquier caso el \varnothing mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 12 m² excepto en edificios de dos alturas en los que sólo se aplicará la condición del radio.

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



tramo a no es posible abrir huecos
tramo b si es posible abrir huecos

- A efectos de disposiciones sobre patios, en el número de plantas se computará el bajo únicamente cuando es para vivienda. Se computará en cualquier caso el ático y cualquier construcción situada dentro del área de influencia señalada en la figura nº IV.11, que tenga una dimensión dentro de dicha zona, medida en horizontal, superior a dos metros.

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

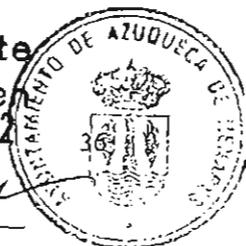
- Para determinar la superficie mínima de los patios en función de la altura se determinará ésta teniendo en cuenta el número de plantas que den a este patio. En caso de que la altura calculada de acuerdo con la figura nº IV.12 sea un número fraccionario, se acudirá a la inmediata superior, siendo A, B, C, D la altura de cada lado del patio.

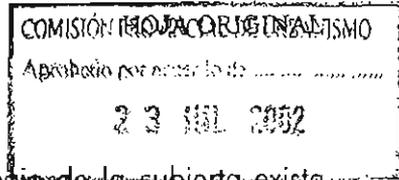
- Los patios situados entre medianeras de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad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

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano según lo dispuesto en el artículo IV.5.5 de estas Ordenanzas. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en dos metros a la rasante del patio más alto.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario





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

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

8. Los patios de parcela, cuando el número de viviendas que a ellos den frente sea superior a cuatro, tendrán el carácter de elemento común y no podrán adscribirse a ninguna vivienda y tendrán acceso independiente desde zonas comunes del edificio.

1.3) Condiciones de los patios abiertos (NPD)

Los patios abiertos a fachadas y los que comuniquen la calle con el patio o espacio interior de manzana, tendrán un ancho mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho (ver figura nº IV.13).

En edificación abierta se permiten con un ancho igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 m. y un fondo no superior a una vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 m. Cuando a dicho patio dieran tendedores y/o terrazas voladas, las dimensiones del patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichos vuelos.

En ningún caso se admitirán tendedores abiertos a fachadas.

El patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno se denomina Patio Inglés.

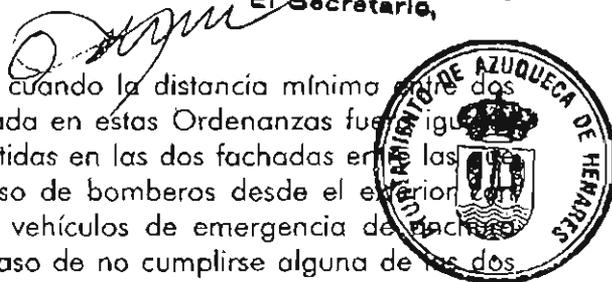
Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos, si los hubiere, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

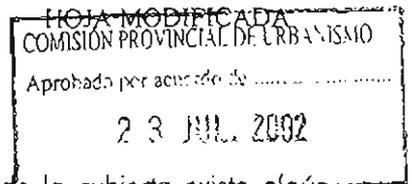
2) Patios de manzana.

2.1) Definición (NPD)

Un patio interior se considera patio de manzana cuando la distancia mínima entre las alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas Ordenanzas fue igual o superior a la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas en las que se mide la anchura del patio y cuente con acceso de bomberos desde el exterior con una altura mínima de 4 metros y un itinerario para vehículos de emergencia de anchura mínima 3 m. bordeando la alineación interior. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se asimilaría a patio/s de parcela.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,





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

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

8. Los patios cuando el número de viviendas en todas las plantas que a ellos den frente sea superior a cuatro, tendrán el carácter de elemento común y no podrán adscribirse a ninguna vivienda y tendrán acceso independiente desde zonas comunes del edificio.

1.3) Condiciones de los patios abiertos (NPD)

Los patios abiertos a fachadas y los que comuniquen la calle con el patio o espacio interior de manzana, tendrán un ancho mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho (ver figura nº IV.13).

En edificación abierta se permiten con un ancho igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 m. y un fondo no superior a una vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 m. Cuando a dicho patio dieran tendedores y/o terrazas voladas, las dimensiones del patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichas vuelos.

En ningún caso se admitirán tendedores abiertos a fachadas.

El patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno se denomina Patio Inglés.

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos, si los hubiere, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

2) Patios de manzana y parcela.

2.1) Definición (NPD)

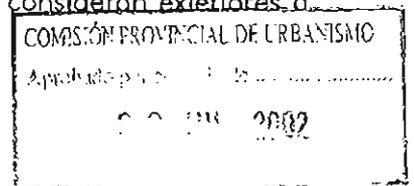
Un patio interior en ordenanzas de edificación con alineación a fachada se considera patio de manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas Ordenanzas fuere igual o superior a la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio y cuente con acceso de bomberos desde el exterior con altura mínima de 4 metros y un itinerario para vehículos de emergencia de anchura mínima 3 m. bordeando la alineación interior. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se denomina patio de parcela

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



Las habitaciones que tengan fachada a un patio de manzana se ~~consideran exteriores a~~ todos los efectos.



2.2) Determinaciones (NPD)

Si el patio o espacio interior de manzana fuera inedificable no se permitirán cerramientos de altura superior a 2,50 m.

Para contabilizar los vuelos máximos al patio de manzana en aquellos en que dicho vuelo sea autorizado, se contará la anchura del mismo medida desde el punto medio de la fachada del edificio de que se trate, siempre que el ancho de dicha fachada sea igual o inferior a 10 m., y en intervalos de 10 m. en caso de mayor anchura. La dirección de la medida será aquella en que la distancia a la fachada opuesta o colindante (en ángulo menor de 60º) sea menor.

Si el patio o espacio interior de manzana fuera edificable con una planta, la parte superior del mismo podrá ser utilizada como terraza de la vivienda de planta primera o como espacio libre común del edificio. No podrá, en ningún caso, subdividirse con paramentos opacos ni con altura superior a 2,00 m.

ARTÍCULO IV.4. DETERMINACIONES SOBRE INSTALACIONES, DOTACIONES Y SERVICIOS

ARTÍCULO IV.4.1. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

1) Normas Generales. (NPD)

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

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

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

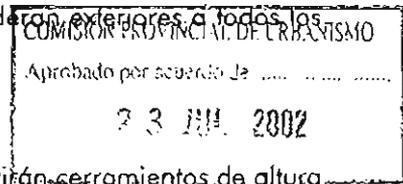
4. Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con los condicionantes que estime convenientes y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 7 JUL 2007
El Secretario,



Las habitaciones que tengan fachada a un patio de manzana se considerarán exteriores a todos los efectos.



2.2) Determinaciones (NPD)

Si el patio o espacio interior de manzana fuera inedificable no se permitirán cerramientos de altura superior a 2,50 m.

Para contabilizar los vuelos máximos al patio de manzana en aquellos en que dicho vuelo sea autorizado, se contará la anchura del mismo medida desde el punto medio de la fachada del edificio de que se trate, siempre que el ancho de dicha fachada sea igual o inferior a 10 m., y en intervalos de 10 m. en caso de mayor anchura. La dirección de la medida será aquella en que la distancia a la fachada opuesta o colindante (en ángulo menor de 60º) sea menor.

Si el patio o espacio interior de manzana o parcela fuera edificable con una planta, la parte superior del mismo podrá ser utilizada como terraza de la vivienda de planta primera o como espacio libre común del edificio. No podrá, en ningún caso, subdividirse con paramentos opacos ni con altura superior a 2,00 m.

3) Espacios Libres de parcela

Se denomina espacio libre de parcela el espacio no ocupado por la edificación y situado fuera de la zona delimitada por la línea de edificación en ordenanza de bloque abierto.

Cuando dichos espacios no sean accesibles para servicios de incendios desde los espacios públicos o mancomunados del entorno se asimilará a patios de parcela o patios de luces y sus dimensiones mínimas serán las mayores de las que se deduzcan de las determinaciones sobre el citado tipo de patios o de las disposiciones sobre retranqueos.

Cuando dicho espacio sea accesible para servicios de incendios desde el espacio público o mancomunado del entorno se regirá por las determinaciones de retranqueos y ocupación máxima de la edificación.

ARTÍCULO IV.4. DETERMINACIONES SOBRE INSTALACIONES, DOTACIONES Y SERVICIOS

ARTÍCULO IV.4.1. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

1) Normas Generales. (NPD)

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

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

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

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

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 JUL 2002

El Secretario,



6) Aislamiento acústico. (NPD)

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

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL 2002

7) Barreras antihumedad. (NPD)

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

8) Calidad de las construcciones. (NPD)

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

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

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

ARTÍCULO IV.4.2. INSTALACIONES

1) Dotación de agua e instalaciones de fontanería. (NPD)

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

El Secretario,



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

6) Aislamiento acústico. (NPD)

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

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de ...
23 JUL 2002

7) Barreras antihumedad. (NPD)

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

8) Calidad de las construcciones. (NPD)

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

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

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

Aprobado Intelectualmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

ARTÍCULO IV.4.2. INSTALACIONES

1) Dotación de agua e instalaciones de fontanería. (NPD)

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. En el caso de viviendas, la dotación mínima será de trescientos litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes. Asimismo deberá contar con un grupo de presión que garantice el suministro de forma continua durante 12 horas, con presión y caudal de servicio suficientes.

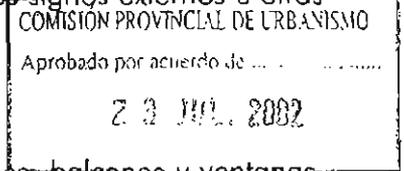
El Secretario
[Firma]


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

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación, y no produzcan malos olores.

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

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



4) Evacuación de humos. (NPD)

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

Todas las cocinas deberán contar con salida de humos independiente, al margen de los conductos de ventilación forzada.

Todos los locales de planta baja deberán tener salida independiente de humos de diámetro mínimo 30 cms., ejecutada de forma que no se producirán filtraciones de humos y olores a las viviendas.

Deberán cumplirse las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.

Cuando por las características de las calderas de calefacción y/o agua caliente fuera necesario la salida de gas directamente al exterior, se deberá resolver la localización conjuntamente para la totalidad del paramento integrándolas compositivamente en el diseño del viario y, en ningún caso, se permitirá a alturas inferiores a 3,00 m. en fachada.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y en su defecto por lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,**

5) Evacuación de residuos. (NPD)

1. Clasificación de los residuos.

1.1. Se distinguirá los residuos domiciliarios de los no domiciliarios.

1.2. A los primeros corresponden:

a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.

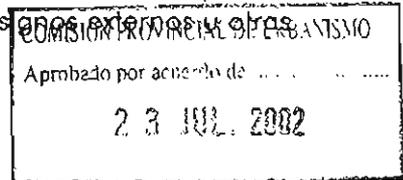
b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.



En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación, y no produzcan malos olores.

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

La Autoridad Municipal competente podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los malos olores sean suficientes, a su juicio, así lo aconsejase.



4) Evacuación de humos. (NPD)

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

Todas las cocinas deberán contar con salida de humos independiente, al margen de los conductos de ventilación forzada.

Todos los locales de planta baja deberán tener salida independiente de humos de diámetro mínimo 30 cms., ejecutada de forma que no se producirán filtraciones de humos y olores a las viviendas.

Deberán cumplirse las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.

En caso de calderas de calefacción estancas, la instalación se realizará en forma que la salida de humos se canalice hasta cubierta por los conductos verticales reservados al efecto y la toma de aire podrá hacerse a través de conductos con una rejilla colocada en fachada, e integrada compositivamente en la misma.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares y en su defecto por lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,**

5) Evacuación de residuos. (NPD)

1. Clasificación de los residuos.

1.1. Se distinguirá los residuos domiciliarios de los no domiciliarios.

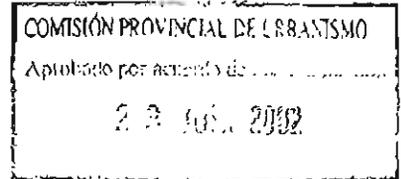
1.2. A los primeros corresponden:

a) Los desperdicios de la alimentación y del consumo doméstico.

b) Los envoltorios y papeles de establecimientos industriales y comerciales, si pueden ser recogidos en un solo recipiente normal.



- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto del barrido de aceras.
- e) Pequeñas cantidades de escombros.
- f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un solo recipiente normal.



1.3. Corresponde a los segundos:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes.
- b) Las fieras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.e).
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1.2.f).
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.

2. Normas generales.

2.1. Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de residuos domiciliarios. El Ayuntamiento establecerá si hubiere lugar las normas adecuadas para aquellos residuos que se puedan separar en origen a través de la Ordenanza General de Medio Ambiente.

2.2. Toda edificación cuya actividad produzca residuos sólidos dispondrá de un local de capacidad y dimensiones adecuadas para el correcto almacenamiento de los mismos. Su ventilación no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño y escaleras.

2.3. Podrá contratar o conceder el servicio mediante los procedimientos regulados en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.4. Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de residuos y de las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

2.5. Para la recogida de residuos no domiciliarios, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestará en cualquiera de las formas legalmente previstas.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 JUN 2002

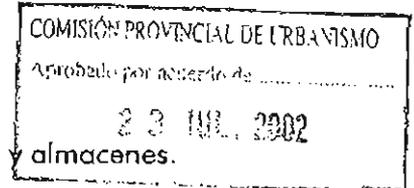
El Secretario,



- c) Cenizas y restos de calefacción individual.
- d) El producto del barrido de aceras.
- e) Pequeñas cantidades de escombros.
- f) Productos de podas de plantas que puedan recogerse en un solo recipiente normal.

1.3. Corresponde a los segundos:

- a) Los residuos o cenizas industriales de fábricas, talleres y almacenes.
- b) Las tierras de desmonte y desechos o escombros no comprendidos en 1.2.e).
- c) Los detritus de hospitales y clínicas.
- d) Desperdicios de mataderos, mercados, laboratorios y demás establecimientos públicos similares.
- e) Los desperdicios de los establecimientos del ramo de hostelería.
- f) Estiércol, animales muertos, productos decomisados, poda de árboles (salvo lo dispuesto en 1.2.f).
- g) Cualesquiera otro producto análogo o en cantidad no normal.



2. Normas generales.

2.1. Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de residuos domiciliarios. El Ayuntamiento establecerá si hubiere lugar las normas adecuadas para aquellos residuos que se puedan separar en origen a través de la Ordenanza General de Medio Ambiente.

2.2. La ordenanza municipal correspondiente podrá exigir en cualquier edificación cuya actividad produzca residuos sólidos, cuando el sistema de basuras lo requiera, un local de capacidad y dimensiones adecuadas para el correcto almacenamiento de los mismos, en ese caso la ventilación no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño y escaleras.

2.3. Podrá contratar o conceder el servicio mediante los procedimientos regulados en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.4. Corresponde también al Ayuntamiento señalar las características, condiciones y circunstancias del Servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de residuos y de las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

2.5. Para la recogida de residuos no domiciliarios, el Ayuntamiento podrá establecer el correspondiente servicio que prestará en cualquiera de las formas legalmente

Aprobado Inicialmente

por el Ayuntamiento Pleno en

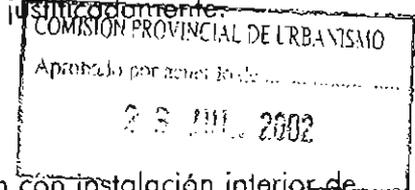
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



establecidas, incluso por concesión o convenio. En cualquier caso, señalará el tipo de gestión que proceda.

2.6. Los trituradores de basuras requieren de autorización expreso de los Servicios Municipales que sólo la concederán con carácter excepcional y justificadamente.



6) Instalaciones de energía. (NPD)

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

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

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

3. Instalaciones de gas.- Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

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

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

6. Cuartos de calderas y contadores.- Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

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

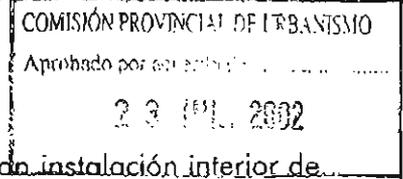
8. Transformadores.- Cuando no se sitúen en el interior de la edificación se construirán en subterráneo siempre que el alcantarillado del lugar lo permita. En los casos en que la escasa profundidad del mismo lo impidiese se construirán en superficie debiendo estar integrados compositivamente con la edificación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



establecidas, incluso por concesión o convenio. En cualquier caso, señalará el tipo de gestión que proceda.

2.6. Los trituradores de basuras requieren de autorización expresa de los Servicios Municipales que sólo la concederán con carácter excepcional y justificadamente.



6) Instalaciones de energía. (NPD)

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

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

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

3. Instalaciones de gas.- Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible. En ningún caso se admite la instalación de tuberías vistas por fachada.

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

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

6. Cuartos de calderas y contadores.- Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

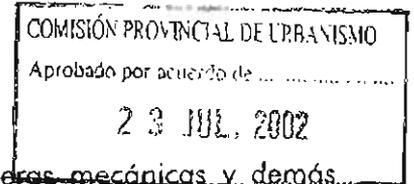
7. Instalaciones de energía solar.- El Plan recomienda que la edificación de nueva construcción prevea, de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar bastante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

8. Transformadores.- Cuando no se sitúen en el interior de la edificación se construirán en subterráneo siempre que el alcantarillado del lugar lo permita. En los casos en que la escasa profundidad del mismo lo impidiese se construirán en superficie debiendo estar integrados compositivamente con la edificación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en la
sesión del día 17 Julio 2002



El Secretario



14) Aparatos elevadores. (NPD)

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

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

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

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

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

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

6. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que concurren cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más; cuando la altura de desembarco de la escalera se encuentre a más de 12 mts. de altura respecto a la cota del portal de acceso y cuando el número de viviendas servido por la escalera sea igual o superior a 16.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

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

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

9. Número de ascensores.- Se dispondrá de una unidad de ascensor por cada 16 viviendas o fracción servidas por una escalera o los resultantes de la población servida de acuerdo con el siguiente cuadro, en el que se indica también su capacidad mínima.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

23 JUL. 2002

14) Aparatos elevadores. (NPD)

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

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

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

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

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

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

6. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que concurren cualquiera de las siguientes circunstancias: que cuente con cuatro plantas o más; cuando la altura de desembarco de la escalera se encuentre a más de 12 mts. de altura respecto a la cota del portal de acceso y cuando el número de viviendas servido por la escalera sea igual o superior a 16.

La luz recta mínima delante de la puerta de acceso al ascensor en cualquier planta será de 1,20 m.

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

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 JUL. 2002

El Secretario,



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
 Aprobado por acuerdo de
 23 JUL. 2002



La población se calculará según el número de dormitorios dobles y sencillos contabilizándose:

Dormitorios sencillo: 1 persona

Dormitorios dobles: 2 personas.

15) Protecciones. (NPD)

15.1) Protección contra incendios

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

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

15.2) Protección contra el rayo

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

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

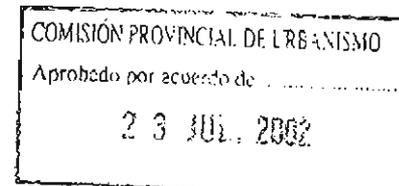
[Handwritten signature]



9. Número de ascensores.- Cuando la población servida por una escalera sea superior a 65 ocupantes deberá disponerse un segundo ascensor, que tendrá capacidad mínima para cuatro personas mientras que el primero cumplirá los criterios del Código de Accesibilidad.

Para calcular dicho número se asignará:

- 1 habitante por cada dormitorio simple
- 2 habitantes por cada dormitorio doble



15) Protecciones. (NPD)

15.1) Protección contra incendios

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

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

15.2) Protección contra el rayo

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

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



1.6) Barreras arquitectónicas. (NPD)

Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas.

Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 1 de 24 de Mayo de 1994 (LABCM), el Código de Accesibilidad y la legislación estatal que le fuera de aplicación.

ARTÍCULO IV.4.3. DOTACIONES Y SERVICIOS**1) Pieza habitable.****1.1) Definición (NPO)**

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

1.2) Luz y ventilación (NPD)

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros y la superficie de embocadura sea superior al 40% de la superficie a ventilar (ver figura nº IV.14).

1.3) Oscurecimiento (NPD)

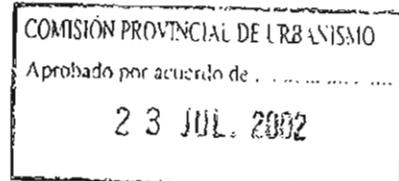
Los dormitorios contarán con medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior

2) Portal.**2.1) Definición (NPD)**

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

2.2) Condiciones (NPD)

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 2,00 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el



**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**
El Secretario,

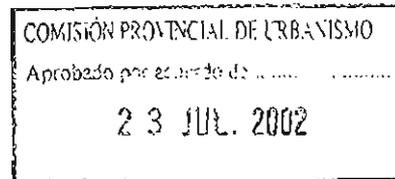


16) Barreras arquitectónicas. (NPD)

Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas.

Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 1 de 24 de Mayo de 1994 (LABCM), el Código de Accesibilidad y la legislación estatal que le fuera de aplicación.

ARTÍCULO IV.4.3. DOTACIONES Y SERVICIOS



1) Pieza habitable.

1.1) Definición (NPO)

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

1.2) Luz y ventilación (NPD)

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros y la superficie de embocadura sea superior al 45% de la superficie a ventilar (ver figura nº IV.14).

1.3) Oscurecimiento (NPD)

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL. 2002
El Secretario:

2) Portal.

2.1) Definición (NPD)

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



2.2) Condiciones (NPD)

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 2,00 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el

ascensor si lo hubiere. Cuando la instalación del mismo fuera obligatoria el acceso desde la calle será a pie plano.

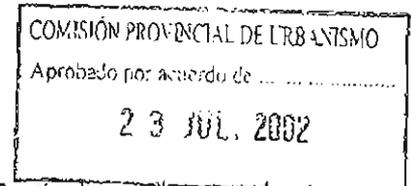
El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

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

Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

3) Escaleras.

3.1) Dimensiones y condiciones (NPD)



1. Salvo las excepciones que se detallan en las Ordenanzas Particulares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro y deberán cumplir lo dispuesto en la CPI-96.

- 2. Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.
 Anchura mínima de huella (sin contar vuelo): 28 cms.
 Longitud mínima de peldaños: 1 m.
 Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18.
 El eje tendrá una anchura mínima de 0,25 m.

3. En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 m. Los peldaños como mínimo tendrán una línea de huella de 25 cms., medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de la meseta con puertas, a éstas será de 25 cms.

6. Altura mínima del pasamanos de la escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

7. La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos no puede dejar una distancia libre superior a 12 cms.

8. La altura mínima (cabezada) medida desde la huella a la zanca superior será como mínimo de 2,10 m. (Figura IV-15).

3.2) Ventilación e iluminación (NPD)

En las edificaciones de hasta 4 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual, el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de 0,60 m² en edificios de tres plantas y 1,25 m², en edificios de cuatro plantas. El

Aprobado inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 16



El Secretario

ascensor si lo hubiere. Cuando la instalación del mismo fuera obligatoria el acceso al ascensor desde la calle será a pie plano.

El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

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

Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

3) Escaleras.

3.1) Dimensiones y condiciones (NPD)

1. Salvo las excepciones que se detallan en las Ordenanzas Particulares o en las condiciones de cada uso específico, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro y deberán cumplir lo dispuesto en la CPI-96.

2. En escaleras interiores de viviendas se aplicarán las condiciones especificadas para vivienda unifamiliar.

3. Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.
 Anchura mínima de huella (sin contar vuelo): 28 cms.
 Longitud mínima de peldaños: 1 m.
 Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18.
 El eje tendrá una anchura mínima de 0,25 m.

4. En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 m. Los peldaños como mínimo tendrán una línea de huella de 25 cms., medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

5. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 0,20 m. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

6. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de la meseta con puertas, a éstas será de 25 cms.

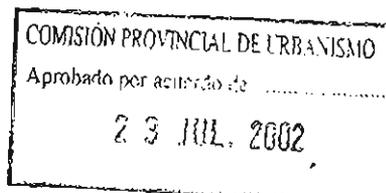
7. Altura mínima del pasamanos de la escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

8. La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos no puede dejar una distancia libre superior a 12 cms.

9. La altura mínima (cabezada) medida desde la huella a la zanca superior será como mínimo de 2,10 m. (Figura IV-15).

3.2) Ventilación e iluminación (NPD)

En las edificaciones de hasta 4 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual, el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de 0,60 m² en edificios de tres plantas y 1,25 m², en edificios de cuatro plantas. El



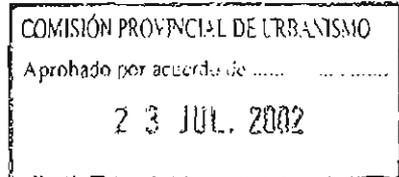
Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL 2002
 El Secretario,



lucernario o lucernarios contarán con una superficie total libre no inferior a 1,25 m². En cualquiera de los casos, la dimensión mínima será de 0,80 m².

En edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial.

Se admitirá escaleras en sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que constituyan un recinto cerrado a efectos de incendios y estén construidos con materiales resistentes al fuego.



3.3) Comunicación con locales (NPD)

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

ARTÍCULO IV.4.4. APARCAMIENTOS

1) Aparcamientos para turismos: Número necesario. (NPD)

1. Se incluirá en cada proyecto un estudio, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente, de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como, si procede, exteriores.

2. Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales en cada uso concreto.

3. Se considerará mínimo exento de la reserva de aparcamiento, el solar que tenga un fondo inferior a 10 m. o aquel que, siendo su número de plazas necesarias igual o inferior a seis, cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- a) Superficie de solar igual o inferior a 500 metros cuadrados.
- b) Fachada igual o inferior a 8 m.

4. En zonas en las que las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, hagan que no sean necesarios o que puedan suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previa aprobación por la Comisión de Gobierno.

5. En las calles que este Plan General contempla como de uso exclusivo peatonal y si el edificio carece de alguna otra fachada a vía de circulación no serán exigibles aparcamientos.

6. En edificaciones existentes y en minipolígonos los aparcamientos previstos se entenderán asignados proporcionalmente a la participación en el conjunto y se entenderán cumplidos los estándares de reservas de plazas con las previstas en el proyecto al que se

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JU

El Secretario,



lucernario o lucernarios contarán con una superficie total libre no inferior a 1,25 m². En cualquiera de los casos, la dimensión mínima será de 0,80 m.

En edificios de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial.

Se admitirá escaleras en sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que constituyan un recinto cerrado a efectos de incendios y estén construidos con materiales resistentes al fuego.

Para la instalación de un aseo bajo escalera la altura libre mínima será de 1,50 m.

3.3) Comunicación con locales (NPD)

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

ARTÍCULO IV.4.4. APARCAMIENTOS

1) Aparcamientos para turismos: Número necesario. (NPD)

1. Se incluirá en cada proyecto un estudio, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente, de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como, si procede, exteriores.

2. Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales en cada uso concreto.

3. Se considerará mínimo exento de la reserva de aparcamiento, el solar que tenga un fondo inferior a 10 m. o aquel que, siendo su número de plazas necesarias igual o inferior a quince, cumpla alguna de las condiciones siguientes:

- a) Superficie de solar igual o inferior a 500 metros cuadrados.
- b) Fachada igual o inferior a 8 m.

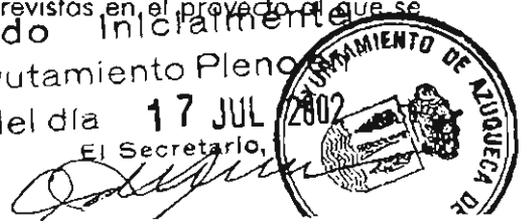
4. En zonas en las que las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, hagan que no sean necesarios o que puedan suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, cabrá la no exigencia de la dotación de aparcamientos, previo aprobación por la Comisión de Gobierno.

5. En las calles que este Plan General contempla como de uso exclusivo peatonal y si el edificio carece de alguna otra fachada a vía de circulación no serán exigibles aparcamientos.

6. En edificaciones existentes y en minipolígonos los aparcamientos previstos se entenderán asignados proporcionalmente a la participación en el conjunto y se entenderán cumplidos los estándares de reservas de plazas con las previstas en el proyecto al que se

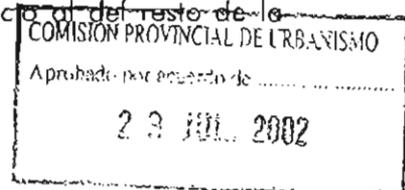
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO Aprobado por acuerdo de 23 JUL. 2002

Aprobado inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno
 sesión del día 17 JUL 2002
 El Secretario,



conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a diez metros si lo tuviera enfrente.

1.10) Persianas. - En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.



2) En plantas superiores. (NPD)

2.1) Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto del plano definido por la alineación de fachada.

2.2) Los rótulos adosados (muestras) deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml. respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

2.3) Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) (banderines) tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación. Deberán situarse a la altura de los antepechos.

Los banderines luminosos requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a dos metros si lo tuvieran enfrente.

2.4) Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

Con la excepción señalada para los rótulos en coronación, la dimensión máxima de las letras será igual a la señalada en el apartado A).

2.5) Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

ARTÍCULO IV.5.4. SERVIDUMBRES URBANAS (NPD)

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

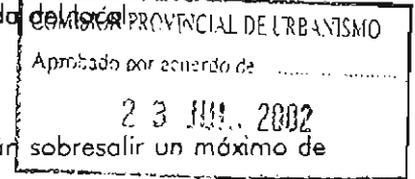
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a diez metros si lo tuviera enfrente.

1.10) Persianas.- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.



2) En plantas superiores. (NPD)

2.1) Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto del plano definido por la alineación de fachada.

2.2) Los rótulos adosados (muestras) deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml. respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

2.3) Los rótulos perpendiculares a fachada (en banderola) (banderines) tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación. Deberán situarse a la altura de los antepechos.

Los banderines luminosos requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio o a dos metros si lo tuvieran enfrente.

2.4) Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

Con la excepción señalada para los rótulos en coronación, la dimensión máxima de las letras será igual a la señalada en el apartado A).

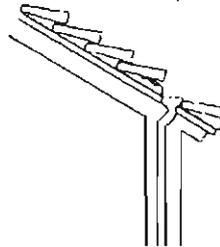
2.5) Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

3) En últimas plantas.

Junto con las especificaciones señaladas en el punto 2) se tendrán en cuenta las siguientes para canalones.

Canalones

1.- Se procurará que los canalones estén ocultos en el paramento de cubierta.

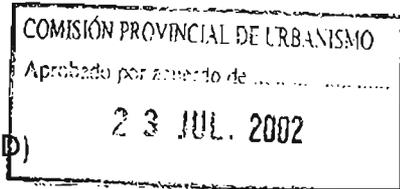


Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



2.- Se admiten canalones vistos de cobre, chapa, esmaltados o zinc. Las bajantes vistas serán de los mismos materiales o de fundición. En cualquier caso en los dos metros inferiores se compondrán de elementos de fundición o de acero.

ARTÍCULO IV.5.5. CERRAMIENTOS



1) Cerramientos de solares, espacios libres y zonas verdes. (NPD)

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. El Ayuntamiento podrá exigir, razonadamente, el cerramiento en otras parcelas aunque no tengan la calificación de solar al objeto de evitar la ocupación por personas o grupos de ellas que no sean titulares del derecho de propiedad.

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

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

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada. La altura máxima será de 2,00 m. En calles en pendiente la altura máxima será 2,50 m. debiendo escalonar el cerramiento al alcanzar dicha altura.

Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva, la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser calificadas de solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

Si la cerca es provisional deberá ser de tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar otros materiales si ofrecen garantías de un comportamiento estético y constructivo similar.

Si se incumpliese la obligación que se establece en el párrafo 1º de este artículo, después de apercibido su propietario o representante será construido por los Servicios Municipales con cargo al propietario de la finca.

El Ayuntamiento podrá regular el régimen de utilización de los espacios de dominio y uso público por cualquiera de los procedimientos que establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Queda prohibida la coronación de las vallas, salvo autorización expresa municipal, con puntas de lanza, cristales o similares.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 19 JUL 2002

El Secretario,



3.-En ningún caso podrán verter agua directamente a la acera o espacio público debiendo conectarse con la red de saneamiento o, en su caso, de evacuación de pluviales.

ARTÍCULO IV.5.4. SERVIDUMBRES URBANAS (NPD)

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

ARTÍCULO IV.5.5. CERRAMIENTOS

1) Cerramientos de solares, espacios libres y zonas verdes. (NPD)

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros de altura como mínimo revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. El Ayuntamiento podrá exigir, razonadamente, el cerramiento en otras parcelas aunque no tengan la calificación de solar al objeto de evitar la ocupación por personas o grupos de ellas que no sean titulares del derecho de propiedad.

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

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

Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada. La altura máxima será de 2,00 m. En calles en pendiente la altura máxima será 2,50 m. debiendo escalonar el cerramiento al alcanzar dicha altura.

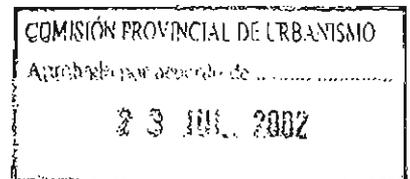
Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva, la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser calificadas de solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

Si la cerca es provisional deberá ser de tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar otros materiales si ofrecen garantías de un comportamiento estético y constructivo similar.

Si se incumpliese la obligación que se establece en el párrafo 1º de este artículo, después de opercibido su propietario o representante será construido por los Servicios Municipales con cargo al propietario de la finca.

El Ayuntamiento podrá regular el régimen de utilización de los espacios de dominio y uso público por cualquiera de los procedimientos que establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Queda prohibida la coronación de las vallas, salvo autorización expresa municipal, con puntas de lanza, cristales o similares.



Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

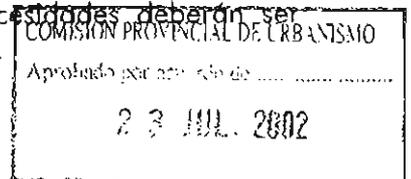
El Secretario,



El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

2.4) Frente continuo edificado

No se permiten edificaciones con dimensiones superiores a 100 m. en todo el ámbito de la Ordenanza, salvo en el caso de industrias aisladas que requieran una mayor dimensión por necesidades del proceso industrial. En todo caso estas necesidades deberán ser debidamente justificadas en la correspondiente solicitud de licencia.



2.5) Conservación de las construcciones

Las fachadas, cubierta y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir tanto las piezas deterioradas como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material siempre que el estado de conservación de la edificación así lo requiera. Este deber se considera incluido en el deber de conservación exigido por la legislación urbanística.

ARTÍCULO IV.5.8. EDIFICACIONES DOTACIONALES (NPD)

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en tramos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.

ARTÍCULO IV.5.9. PROTECCIÓN DE ARBOLADO

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

1) Protección de los árboles frente a obras públicas. (NPD)

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

2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del

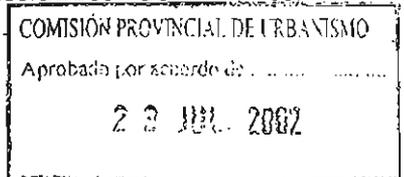
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 19 JUL 2002

El Secretario,

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado para los distintos grados de ordenanza.

2.4) Frente continuo edificado

No se permiten edificaciones con dimensiones superiores a 100 m. en todo el ámbito de la Ordenanza, salvo en el caso de industrias aisladas que requieran una mayor dimensión por necesidades del proceso industrial. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar una mayor longitud cuando la evolución de los sistemas de almacenamiento, producción o gestión de servicios lo requiera. En todo caso estas necesidades deberán ser debidamente justificadas en la correspondiente solicitud de licencia.



2.5) Conservación de las construcciones

Las fachadas, cubierta y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir tanto las piezas deterioradas como renovar la pintura en aquellos elementos que estén acabados con dicho material siempre que el estado de conservación de la edificación así lo requiera. Este deber se considera incluido en el deber de conservación exigido por la legislación urbanística.

ARTÍCULO IV.5.8. EDIFICACIONES DOTACIONALES (NPD)

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en trozos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.

ARTÍCULO IV.5.9. PROTECCIÓN DE ARBOLADO

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

1) Protección de los árboles frente a obras públicas. (NPD)

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

2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario

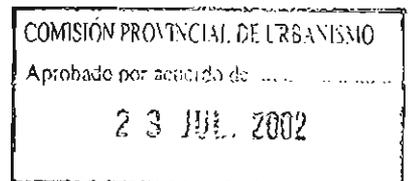


6. Sanitario. Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Se clasifican en:

- S-1. Hospitales, clínicas y policlínicas.
- S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud
- S-3. Casas de socorro y centros de urgencia.
- S-4. Consultas médicas.
- S-5. Oficinas de farmacia.

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

- A-1. Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos)
- A-2. Servicios de bomberos
- A-3. Servicios de orden
 - A-3.1. Comisarías y similares
 - A-3.2. Centros de detención
- A-4. Instalaciones militares
- A-5. Servicios de abastecimiento y mataderos.



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

ARTÍCULO V.5.3. CONDICIONES (NPD)

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

Con carácter complementario se fijan las siguientes:

- Los edificios de categoría DO-3, deberán desarrollarse en pasos situados en planta baja y con acceso independiente del común vecinal de la calle. La instalación deberá estar aneja a un espacio verde o libre susceptible de utilizarse como patio de recreo y las dimensiones de los locales no serán inferiores a los módulos mínimos establecidos en la legislación vigente.
- Los centros religiosos cuando se trate de uso compartido deberá presentarse certificado de aislamiento acústico expedido por empresa homologada. Cuando la superficie sea >250 m² deberá instalarse en edificio exclusivo.
- Las consultas médicas tendrán una sala de espera de 16 m² como mínimo.
- En los consultorios radiológicos deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de licencia de apertura se incluirá un certificado de seguridad suscrito por empresa homologada.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

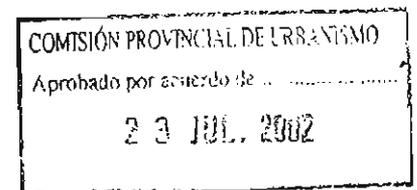


6. Sanitario. Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Se clasifican en:

- S-1. Hospitales, clínicas y policlínicas.
- S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud
- S-3. Casas de socorro y centros de urgencia.
- S-4. Consultas médicas.
- S-5. Oficinas de farmacia.

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

- A-1. Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos)
- A-2. Servicios de bomberos
- A-3. Servicios de orden
 - A-3.1. Comisarías y similares
 - A-3.2. Centros de detención
- A-4. Instalaciones militares
- A-5. Servicios de abastecimiento y mataderos.



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

ARTÍCULO V.5.3. CONDICIONES (NPD)

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

Con carácter complementario se fijan las siguientes:

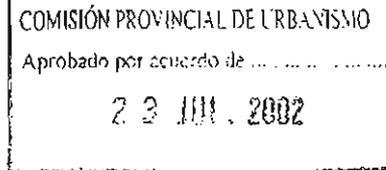
- Los edificios de categoría DO-3, deberán desarrollarse en planta baja y con acceso independiente del común vecinal de la calle. La instalación deberá estar aneja a un espacio verde o libre susceptible de utilizarse como patio de recreo y las dimensiones de los locales no serán inferiores a los módulos mínimos establecidos en la legislación vigente.
- Los centros religiosos cuando se trate de uso compartido deberá presentarse certificado de aislamiento acústico expedido por empresa homologada. Cuando la superficie sea >250 m² deberá instalarse en edificio exclusivo.
- Las consultas médicas tendrán una sala de espera de 16 m² como mínimo.
- En los consultorios radiológicos deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de licencia de apertura se incluirá un certificado de seguridad suscrito por empresa homologada.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



Un edificio de terciario industrial no podrá contener ~~más de una actividad~~ independiente por planta.



ARTÍCULO V.7.3. CONDICIONES GENERALES

Cumplirán la NBE-CPI/96, las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada, así como las ordenanzas municipales que les afecten.

Con carácter complementario a la NBE-CPI/96 todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de 1 boca por cada 500 m² de superficie o fracción.

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

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

ARTÍCULO V.7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ALMACENES

Se estará a las condiciones del uso industrial.

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

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

ARTÍCULO V.7.5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL (NPD)

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

b) Altura mínima. La altura (libre) mínima en planta baja será de 3,50 m. y de 3 metros en el resto de las plantas.

c) Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de diez obreros o fracción, y de un retrete por cada 20 hombres o fracción y otro por cada 15 mujeres o fracción.

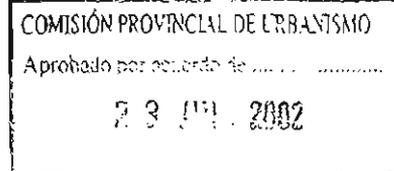
d) Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, superiores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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

Un edificio de terciario industrial no podrá contener más de una actividad independiente por planta.



ARTÍCULO V.7.3. CONDICIONES GENERALES

Cumplirán la NBE-CPI/96, las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada, así como las ordenanzas municipales que les afecten.

Cumplirán en lo dispuesto en el RD 786/2001 sobre seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

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

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

ARTÍCULO V.7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ALMACENES

Se estará a las condiciones del uso industrial.

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

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

ARTÍCULO V.7.5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL (NPD)

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

b) Altura mínima. La altura (libre) mínima en planta baja será de 3,50 m. y de 3 metros en el resto de las plantas.

c) Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de diez obreros o fracción, y de un retrete por cada 20 hombres o fracción y otro por cada 15 mujeres o fracción.

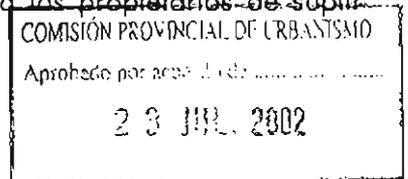
d) Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, superiores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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



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



b) Accesos.

1. Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas, excepto los de categorías 1ª, 2ª y 3ª, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.
2. Los garajes-aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble.
3. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m² el ancho mínimo de acceso será de 4,50 m. o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 m. cada uno.
4. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, y deberán tener además una salida peatonal directa.

5. Rampas.

5.1. Viviendas unifamiliares:

Las rampas rectas tendrán las siguientes pendientes máximas:

- Primeros 1,50 m. - 10%
- Siguiendo 3,50 m. - 25%
- Siguiendo 1,50 m. - 15%.

Se deberán realizar los acuerdos pertinentes para evitar roces en los bajos (la flecha mínima del acuerdo será de 10 cm.).

En rampas curvas el radio de curvatura será de 4 m. cuando el ángulo sea $\geq 90^\circ$ y 6 m. en ángulos mayores, la pendiente máxima será del 16%.

5.2. En garajes de superficie <600 m²:

Las rampas rectas tendrán las siguientes pendientes máximas:

- Primeros 2,00 m. - 10%
- Siguiendo 5,00 m. - 20%
- Siguiendo 2,00 m. - 10%.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



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

b) Accesos.

1. Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas 1º, 2º y 3º, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía, excepto los de categorías
2. Los accesos peatonales deberán cumplir lo dispuesto en la NBE-CPI-96, sin perjuicio de que cuando el garaje aparcamiento sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble.
3. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m² el ancho mínimo de acceso será de 4,50 m. o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 m. cada uno.
4. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, y deberán tener además una salida peatonal directa.

5. Rampas.

5.1. Viviendas unifamiliares:

Los rampas rectas tendrán las siguientes pendientes máximas:

- Primeros 1,50 m. - 10%
- Tramo Central - 25%
- Sigüientes 1,50 m. - 15%.

Se deberán realizar los acuerdos pertinentes para evitar roces en los bajos (la flecha mínima del acuerdo será de 10 cm.).

En rampas curvas el radio de curvatura será de 4 m. cuando el ángulo sea $\geq 90^\circ$ y 6 m. en ángulos mayores, la pendiente máxima será del 16%.

5.2. En garajes de superficie <600 m²:

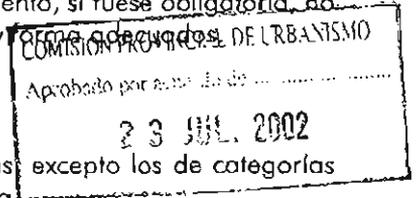
Las rampas rectas tendrán las siguientes pendientes máximas:

- Primeros 2,00 m. - 10%
- Tramo Central - 20%
- Sigüientes 2,00 m. - 10%.

Se deberán resolver los acuerdos pertinentes para evitar los roces en los bajos (la flecha mínima del acuerdo será de 10 cm.).

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

Se deberán resolver los acuerdos pertinentes para evitar los roces en los bajos (la flecha mínima del acuerdo será de 10 cm.).

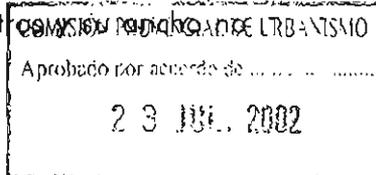
En rampas curvas el radio de curvatura será igual que en viviendas unifamiliares. La pendiente máxima el 12%.

5.3. En garajes de más de 600 m² las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12% medida en la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. medido en el eje. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 m. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 3,50 m. y 5 m. si se trata de vehículos industriales medios.

Cuando el garaje se sitúe en sótano o semisótano y la superficie sea <600 m², la puerta de entrada deberá ubicarse a 4,50 m. de la alineación oficial, sin perjuicio de la posibilidad de instalación de una verja en dicha alineación, que deberá estar abierta durante el día o ser de apertura automática.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su altura será inferior a 3 metros.

7. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.



c) Plazas de aparcamiento.

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

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



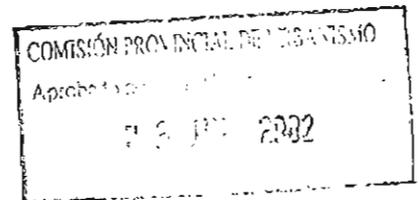
En rampas curvas el radio de curvatura será igual que en viviendas unifamiliares. La pendiente máxima el 12%.

5.3. En garajes de más de 600 m² las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12% medida en la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. medido en el eje. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 m. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 3,50 m. y 5 m. si se trata de vehículos industriales medios.

Cuando el garaje se sitúe en sótano o semisótano y la superficie sea > 600 m², la puerta de entrada deberá ubicarse a 4,50 m. de la alineación oficial, sin perjuicio de la posibilidad de instalación de una verja en dicha alineación, que deberá estar abierta durante el día o ser de apertura automática.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros.

7. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.



c) Plazas de aparcamiento.

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

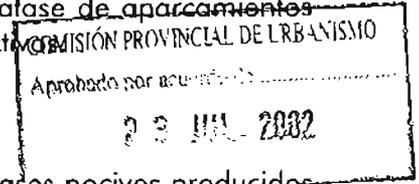
- Un espacio de 1,25 por 2,25 metros mínimo y 1,50 x 2,50 máximo cuando se destinen a motocicletas y a motos.
- Un espacio de 2,20 por 4,50 metros mínimo y 3,00 x 5,50 m. máximo cuando se destinen a vehículos automóviles.
- Un espacio de 2,50 por 6,00 metros mínimo y 3,50 x 7,50 m. máximo cuando se destinen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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



3. En el interior de los garajes-aparcamientos sólo se permitirán los talleres de lavado y engrase. Podrán permitirse los talleres de reparación cumpliendo las condiciones legales que les fuesen de aplicación cuando se tratase de aparcamientos que formen parte de complejos comerciales, terciarios o productivos.



i) Ventilación.

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

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

2. Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de un metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos en fachada, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego.

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

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada 300 m² de superficie de garaje y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases.

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

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

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

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 19 7 JUL 2002

El Secretario,



3. En el interior de los garajes-aparcamientos sólo se permitirán los talleres de lavado y engrase. Podrán permitirse los talleres de reparación cumpliendo las condiciones legales que les fuesen de aplicación cuando se tratase de aparcamientos que formen parte de complejos comerciales, terciarios o productivos.

i) Ventilación.

0. Se entiende por ventilación la eliminación de vapores o gases nocivos producidos en el desarrollo de la actividad autorizada.

La ventilación puede ser natural o forzada y se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala la normativa vigente. Debe considerarse con independencia de los huecos que puedan existir para iluminación o entrada de aire del exterior.

1. Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta exclusiva para ventilación de un metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos situados en el mismo plano vertical en que si sitúen los huecos de la fachada principal, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego.

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

La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada 300 m² de superficie de garaje y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases.

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

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

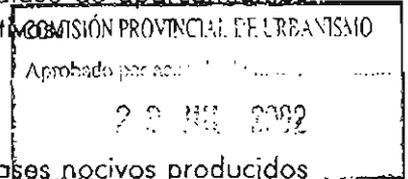
La maquinaria de extracción de humos se colocará sobre soportes elásticos o antivibratorios y las conexiones del extractor con la chimenea se efectuarán mediante manguetón elástico o similar para evitar la transmisión de vibraciones.

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

[Firma manuscrita]

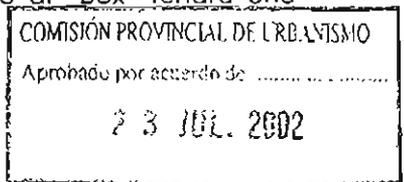


En caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de lo anterior deberán tener una protección y resistencia para el uso requerido, además de una altura mínima sobre el suelo de 3 m.

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

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

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



j) Calefacción.

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

k) Iluminación.

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

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

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

m) Cuando se trate de Garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en relación a la anchura de los accesos, el espacio de espera anterior a la rampa y la inclinación de la misma.

AP.2.2. Aparcamientos mecánicos. (NPD)

Se denominan aparcamientos mecánicos aquellos en los que el ingreso y salida del vehículo se produce por medios mecánicos auxiliares, no existiendo vías de acceso de vehículos o peatones interiores al aparcamiento sino un sistema de montacoches mecanizado y controlado por ordenador.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



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

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

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

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

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

i) Calefacción.

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

k) Iluminación.

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

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

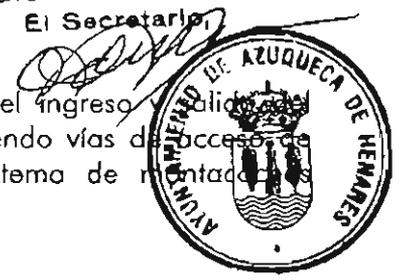
l) Queda prohibido también todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos, salvo las especificadas en el apartado i)3.

m) Cuando se trate de Garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en relación a la anchura de los accesos, el espacio de espera anterior a la rampa y la instalación de la misma.

Aprobado y modificado por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002

AP.2.2. Aparcamientos mecánicos. (NPD)

Se denominan aparcamientos mecánicos aquellos en los que el ingreso del vehículo se produce por medios mecánicos auxiliares, no existiendo vías de acceso de vehículos o peatones interiores al aparcamiento sino un sistema de montaje mecanizado y controlado por ordenador.



Con independencia del número de ocupantes:

Dormitorio simple	-	6 m ²
Dormitorio doble	-	10 m ²
Aseo	-	1,5 m ²
Cuarto de baño	-	3 m ² .

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

7. Escaleras: Se estará a lo dispuesto en el Artículo IV.4.3.3. Además:

Anchura mínima:

Número de plantas -----	Número de viviendas por planta -----	
	Hasta 6	Más de 6
Hasta 4	1,00 m.	1,5 m. ó 2 de 1 m.
Más de 4	1,10 m.	

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL 2002

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

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

La altura libre mínima será de 2,50 m. autorizándose 2,40 en baños y cocinas y 2,30 en pasillos.

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

11. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores. Deberá disponer de protecciones para evitar la vista de la ropa tendida desde la calle.

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

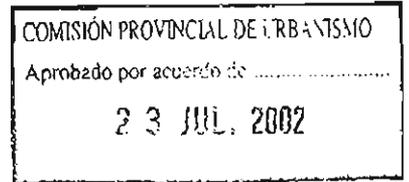
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



Con independencia del número de ocupantes:

Dormitorio simple	-	6 m2
Dormitorio doble	-	10 m2
Aseo	-	1,5 m2
Cuarto de baño	-	3 m2.



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

7. Escaleras: Se estará a lo dispuesto en el Artículo IV.4.3.3. Además:

Anchura mínima:

Número de plantas -----	Número de viviendas por planta -----	
	Hasta 6	Más de 6
Hasta 4	1,00 m.	1,5 m. ó 2 de 1 m.
Más de 4	1,10 m.	

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

9. La altura libre mínima será de 2,50 m., excepto en viviendas de planta baja que será de 2,60 m. autorizándose 2,30 en baños , cocinas y pasillos.

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

11. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores. Deberá disponer de protecciones para evitar la vista de la ropa tendida desde la calle.

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



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

14. Vivienda exterior.- Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio unido a una calle o plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea, como mínimo, de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) en el que el Plan autorice viviendas en toda la extensión de dicho patio, para lo cual deberá tener acceso de vehículos de extracción de incendios.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida por la Ordenanza de la zona correspondiente, y a la que recaigan piezas habitables.

15. Vivienda interior. Es aquella en que la anchura de la fachada, en los casos b) y c) del apartado anterior, sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio en el que se prohíben viviendas con fachada exclusiva al mismo. Queda prohibida la construcción de viviendas interiores.

Aparcamiento.- Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos (por resto 0,5 plazas).

En solares situados en framas consolidadas en las que el número de viviendas sea igual o inferior a 20, la reserva será de 1,00 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos.

Este mismo criterio se seguirá para el uso de Oficinas compartido con el Residencial.

ARTÍCULO V.10. USOS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ARTÍCULO V.10.1. DEFINICIÓN (NPO)

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

- VU.1. Vivienda unifamiliar aislada.
- VU.2. Vivienda unifamiliar pareada.
- VU.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

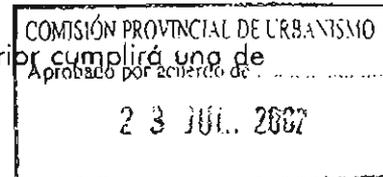
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 18 de Julio 2002

El Secretario,



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

14. Vivienda exterior.- Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:



a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio unido a una calle o plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea, como mínimo, de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) en el que el Plan autorice viviendas en toda la extensión de dicho patio, para lo cual deberá tener acceso de vehículos de extracción de incendios.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida por la Ordenanza de la zona correspondiente, y a la que recaigan piezas habitables.

15. Vivienda interior. Es aquella en que la anchura de la fachada, en los casos b) y c) del apartado anterior, sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio en el que se prohíben viviendas con fachada exclusiva al mismo. Queda prohibida la construcción de viviendas interiores.

Aparcamiento.- Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos (por resto 0,5 plazas), salvo indicación en contrario de la ordenanza particular de la zona

En solares situados en tramas consolidadas en las que el número de viviendas sea igual o inferior a 20, la reserva será de 1,00 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos.

Este mismo criterio se seguirá para el uso de Oficinas compartido con el Residencial.

ARTÍCULO V.10. USOS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ARTÍCULO V.10.1. DEFINICIÓN (NPO)

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

- VU.1. Vivienda unifamiliar aislada.
- VU.2. Vivienda unifamiliar pareada.
- VU.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



ARTÍCULO V.10.2. CONDICIONES GENERALES (NPD)

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

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

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

4. Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el Artículo IV.9.3.5.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
23 JUL 2002

5. Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,85 m. La cabezada será, en todo caso, de 2,20 m.

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

7. La altura total mínima en planta baja y superiores será de 2,60 m. y la altura libre 2,50, excepto en cocinas y cuartos de baño en que se autoriza 2,40 y en pasillos 2,30 m.

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

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

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

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

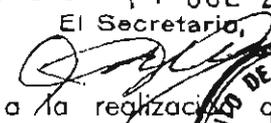
12. Cumplirá las disposiciones de vivienda multifamiliar que les fueran de aplicación.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

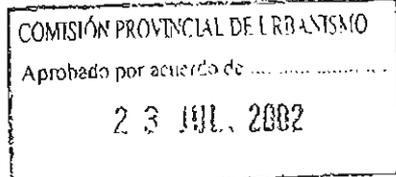
ARTÍCULO V.11. USO Terciario

ARTÍCULO V.11.1. DEFINICIÓN DEL USO GLOBAL (NPO)

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

El Secretario,



Dentro del uso global terciario se definen seis usos pormenorizados.



ARTÍCULO V.10.2. CONDICIONES GENERALES (NPD)

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dos dormitorios dobles, o uno doble y dos sencillos, y un cuarto de baño completo y un aseo.
2. La parcela en que se ubique la vivienda debe tener contacto en, al menos, una línea de 3 m., con una vía pública.
3. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
4. Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el Artículo V.9.3.6.
5. Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,85 m. La cabezada será, en todo caso, de 2,20 m.
6. La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m.
7. La altura total mínima en planta baja y superiores será de 2,60 m. y la altura libre 2,50, excepto en cocinas y cuartos de baño en que se autoriza 2,40 y en pasillos 2,30 m.
8. Se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública o a espacios libres no privados.
9. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas o patios debiendo llevarse por conductos apropiados y exclusivos. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianerías y estarán convenientemente aislados. En cualquier caso cumplirán lo dispuesto por las NTE.
10. En caso de existir áreas comunes desde las que se acceda a las viviendas deberán prever un itinerario para bomberos y vehículos de emergencia de 3 m. de anchura mínima, en todo el entorno del área.
11. Aparcamiento. Se reservará 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción.
12. Cumplirá las disposiciones de vivienda multifamiliar que les fueran de aplicación.

ARTÍCULO V.11. USO Terciario

ARTÍCULO V.11.1. DEFINICIÓN DEL USO GLOBAL (NPO)

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

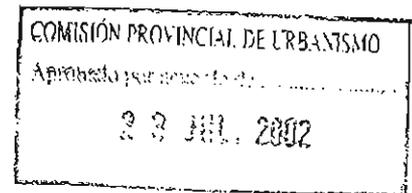
Dentro del uso global terciario se definen seis usos pormenorizados.

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL. 2002

El Secretario,



- E-1. Hasta quinientos espectadores.
- E-2. Hasta dos mil espectadores.
- E-3. Más de dos mil espectadores.
- E-4. Parques de atracciones, zoológicos y similares.



3. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).

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

Se distinguen dos categorías:

- H-1. Hoteles de menos de 20 habitaciones.
- H-2. Hoteles de más de 20 habitaciones.

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

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

Se contemplan las siguientes categorías:

HO-1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, guisquerías, cafés-cantantes, cafés teatros, pubs, clubs, barras americanas y restaurantes.

HO-2: Discobares, disco-pubs, discotecas y salas de fiesta con espectáculo.

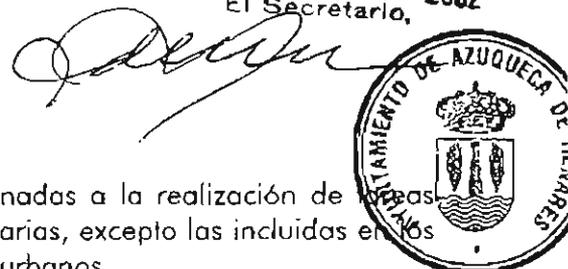
HO-3: Salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar.

Además de estas categorías se establecen las A, B, C, D y E en función de su superficie, según lo dispuesto en el Texto de las Normas Urbanísticas Generales.

Categorías.- Se establecen en función de la superficie las siguientes categorías:

- A.- $S < 100 \text{ m}^2$
- B.- $100 < S < 200 \text{ m}^2$
- C.- $200 < S < 400 \text{ m}^2$
- D.- $400 < S < 600 \text{ m}^2$
- E.- $S > 600 \text{ m}^2$

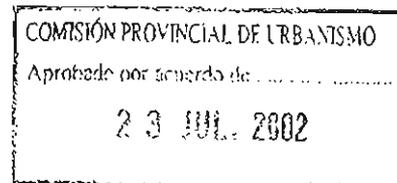
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



5. Uso de oficinas y bancos.

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

- E-1. Hasta quinientos espectadores.
- E-2. Hasta dos mil espectadores.
- E-3. Más de dos mil espectadores.
- E-4. Parques de atracciones, zoológicos y similares.



3. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).

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

Se distinguen dos categorías:

- H-1. Hoteles de menos de 20 habitaciones.
- H-2. Hoteles de más de 20 habitaciones.

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

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

Se contemplan las siguientes categorías:

HO-1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, guisquerías, cafés-cantantes, cafés teatros, pubs, clubs, barras americanas y restaurantes.

HO-2: Discobares, disco-pubs, discotecas y salas de fiesta con espectáculo.

HO-3: Salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar.

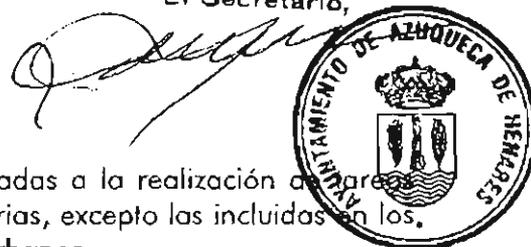
Además de estas categorías se establecen las A, B, C, D y E en función de su superficie, según lo dispuesto en el Texto de las Normas Urbanísticas Generales.

Categorías.- Se establecen en función de la superficie útil las siguientes categorías:

- A.- $S < 100 \text{ m}^2$
- B.- $100 < S < 200 \text{ m}^2$
- C.- $200 < S < 400 \text{ m}^2$
- D.- $400 < S < 600 \text{ m}^2$
- E.- $S > 600 \text{ m}^2$

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 23 JUL 2002

El Secretario,

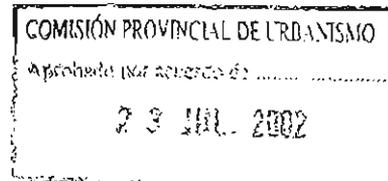


5. Uso de oficinas y bancos.

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

Se distinguen dos categorías:

- O-1. Oficinas profesionales.
- O-2. Resto de oficinas.



6. Uso Servicio de Carreteras.

Actividades de uso privado o público que se sitúan en los bordes de las carreteras para prestar servicio a los usuarios de los mismos. Comprenden:

- Estaciones de Servicio, con pequeños comercios anexos.
- Hotel (H)
- Bares y Restaurantes (HO-T)
- Talleres de reparación de vehículos (AP-4)
- Áreas de ocio y descanso
- Elementos funcionales de control de tráfico.

ARTÍCULO V.11.3. CONDICIONES GENERALES (NPD)

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

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

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

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

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

- La normativa vigente de protección de incendios NBE-CPI/96 y con carácter complementario, todos los locales o edificios estarán dotados de bocas de incendio equipadas a razón de una boca por cada 500 m² de superficie o fracción y de un extintor por cada 100 m² o fracción de 9 Kg. (ó 2 de 6 Kg.).

- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m² y no podrán servir de paso y tener comunicación directa con ninguna vivienda. En actividades comerciales como la venta de lotería o similares esta superficie podrá reducirse a 4 m².

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



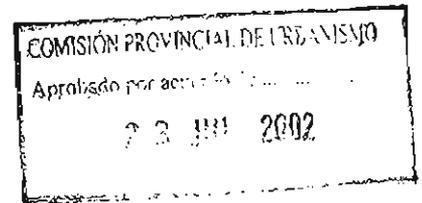
Se distinguen dos categorías:

- O-1. Oficinas profesionales.
- O-2. Resto de oficinas.

6. Uso Servicio de Carreteras.

Actividades de uso privado o público que se sitúan en los bordes de las carreteras para prestar servicio a los usuarios de los mismos. Comprenden:

- Estaciones de Servicio, con pequeños comercios anexos.
- Hotel (H)
- Bares y Restaurantes (HO-1)
- Talleres de reparación de vehículos (AP-4)
- Áreas de ocio y descanso
- Elementos funcionales de control de tráfico.



ARTÍCULO V.11.3. CONDICIONES GENERALES (NPD)

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

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

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

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

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

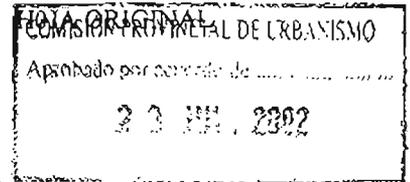
- La normativa vigente de protección de incendios NBE-CPI/96 .

- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m² y no podrán servir de paso y tener comunicación directa con ninguna vivienda. En actividades comerciales como la venta de lotería o similares esta superficie podrá reducirse a 4 m².

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario





- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza Particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO V.11.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL (NPD)

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

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

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

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

3. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m., a excepción del semisótano y sótano que será de 2,70 m., salvo en edificaciones construidas para este uso con anterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

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

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario



- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza Particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro y si son de uso compartido, serán de 1,30 metros si son de uso compartido.

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
 Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Henarejos
 23 JUL 2002

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

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

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

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

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

ARTÍCULO V.11.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL (NPD)

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

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

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

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

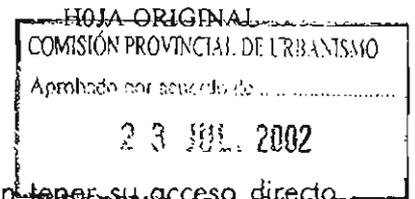
3. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3,5 m., a excepción del semisótano y sótano que será de 3,00 m., salvo en edificaciones construidas para este uso con anterioridad a la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

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

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso...

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 19 JUL 2002
 El Secretario,



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

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

13. En edificios de uso no exclusivo, la superficie de locales comerciales situados en planta sótano o la planta 1a vinculada a planta baja, no sobrepasarán el 30% del total de la superficie comercial.

- En edificio exclusivo el conjunto tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno. La anchura mínima del pasaje y los pasillos distribuidores será de 4 m. y 3 m. cuando existan locales a un solo lado.

- Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.

- Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 m.

- La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

14. Los centros comerciales (C-6) y los grandes almacenes (C-3) cuando se localicen en edificio exclusivo, podrán extenderse en niveles inferiores a la planta baja cumpliendo la normativa de incendios. Cumplirán las condiciones especificadas para pasajes o galerías, excepto la localización de los accesos que vendrá dada por la estructura del centro.

La superficie bajo rasante computa a los efectos del cálculo de superficie total construida, así como la superficie de espacios comunes aunque sean de uso público.

Se autoriza una superficie de uso exclusivo de almacén, situada bajo rasante vinculada al uso comercial, no será computable dentro de la superficie construida, si tiene como máximo el 20% de la superficie comercial total.

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

Categoría C-1: Una plaza por cada 75 m² de instalación total.

Categoría C-2: Una plaza por cada 50 m² de superficie de venta.

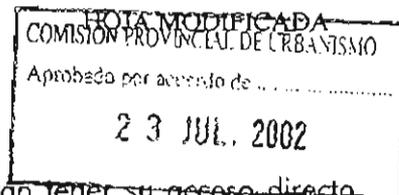
Categoría C-3: Una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

Categoría C-4: De acuerdo con la siguiente tabla:

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 11 de Julio de 2002

El Secretario





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

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será como mínimo a 1,30 metros.

13. En edificios de uso no exclusivo, la superficie de locales comerciales situados en planta sótano o la planta 1a vinculada a planta baja, no sobrepasarán el 30% del total de la superficie comercial.

- En edificio exclusivo el conjunto tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno. La anchura mínima del pasaje y los pasillos distribuidores será de 4 m. y 3 m. cuando existan locales a un solo lado.

- Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.

- Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.

- La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

14. Los centros comerciales (C-6) y los grandes almacenes (C-3) cuando se localicen en edificio exclusivo, podrán extenderse en niveles inferiores a la planta baja cumpliendo la normativa de incendios. Cumplirán las condiciones especificadas para pasajes o galerías, excepto la localización de los accesos que vendrá dada por la estructura del centro.

La superficie bajo rasante computa a los efectos del cálculo de superficie total construida, así como la superficie de espacios comunes aunque sean de uso público.

Se autoriza una superficie de uso exclusivo de almacén, situada bajo rasante vinculada al uso comercial, no será computable dentro de la superficie construida, si tiene como máximo el 20% de la superficie comercial total.

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

Categoría C-1: Una plaza por cada 75 m² de instalación total.

Categoría C-2: Una plaza por cada 50 m² de superficie de venta.

Categoría C-3: Una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

Categoría C-4: De acuerdo con la siguiente tabla:

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



CATEGORÍA MÍNIMA (cms.)	NIVEL DE ACCESO	NÚMERO DE ACCESOS	SENTIDO DE APERTURA	ANCHURA MÍNIMA DE PUERTA (cms.)	ANCHURA MÍNIMA DE ESCALERAS (cms.)	ALTURA DEL LOCAL
A	A nivel rasante ext.	1	Indistinto	80	-	300
	A distinto nivel	1	Exterior	100	120	300
B	A nivel rasante ext.	1	Exterior	80	-	300
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	300
C	A nivel rasante ext.	1	Exterior	1 de 120 120 2 x 80	-	300
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	300
D	A nivel rasante ext.	1/2	Exterior	1 de 2x90 180 2 de 120	-	320
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 120	2 de 140	300
E	A nivel rasante ext.	$2+(N-500)/500$	Exterior	0,72 N	-	-
	A distinto nivel	$2+(N-500)/500$	Exterior	0,90 N	-	-

370
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO
Aprobado por el Pleno el día 23 JUL 2002

ARTÍCULO V.11.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO OFICINAS

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

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

b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

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

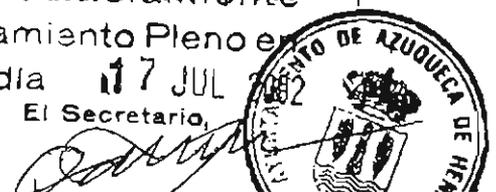
2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

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

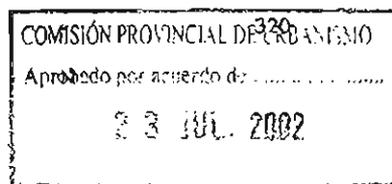
En el segundo las condiciones de ventilación e iluminación se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo IV.4.2. y se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



CATEGORÍA MÍNIMA (cms.)	NIVEL DE ACCESO	NÚMERO DE ACCESOS	SENTIDO DE APERTURA	ANCHURA MÍNIMA DE PUERTA (cms.)	ANCHURA MÍNIMA DE ESCALERAS (cms.)	ALTURA DEL LOCAL
A	A nivel rasante ext.	1	Indistinto	80	-	300
	A distinto nivel	1	Exterior	100	120	300
B	A nivel rasante ext.	1	Exterior	80	-	300
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	300
C	A nivel rasante ext.	1	Exterior	1 de 120 120 2 x 80	-	300
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 100	2 de 120	300
D	A nivel rasante ext.	1/2	Exterior	1 de 2x90 180 2 de 120	-	320
	A distinto nivel	2	Exterior	2 de 120	2 de 140	300
E	A nivel rasante ext.	$2+(N-500)/500$	Exterior	0,72 N	-	320
	A distinto nivel	$2+(N-500)/500$	Exterior	0,90 N	-	300



Aparcamientos.- Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 30 m². de superficie de atención al público en edificios de uso exclusivo.

ARTÍCULO V.11.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO OFICINAS

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

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

b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

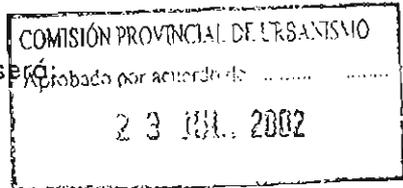
3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

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

7. Escaleras: La anchura de las escaleras en edificios de oficinas será



<u>Nº de plantas</u>	<u>Superficie por planta</u>	
	150 a 500 m ² por planta	más de 500 m ² por planta
De 1 a 4 plantas	1,10 m.	1,50 m. ó 2 escaleras de 1,10 m.
Más de 4 plantas	1,30 m.	

Arranque de la escalera a una distancia mínima de 1,30 m. del acceso.

8. Ascensores.- Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

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

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



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

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

En el segundo las condiciones de ventilación e iluminación se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo IV.4.2. y se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

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

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

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

7. Escaleras: La anchura de las escaleras en edificios de oficinas será:

Nº de plantas	Superficie por planta	
	150 a 500 m ² por planta	más de 500 m ² por planta
De 1 a 4 plantas	1,10 m.	1,50 m. ó 2 escaleras de 1,10 m.
Más de 4 plantas	1,30 m.	

Arranque de la escalera a una distancia mínima de 1,30 m. del acceso.

8. Ascensores.- Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

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

Las zonas se estarán a lo dispuesto para el uso de vivienda.
Aprobado por acuerdo de ...
será: 23 JUL. 2002

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario

[Firma manuscrita]



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

NORMAS PARTICULARES

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



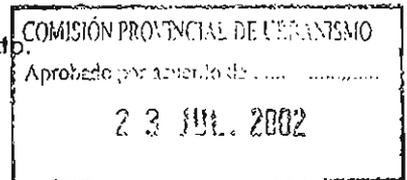

NOTA.- No se computa el aprovechamiento bajo cubierta en ninguno de los grados, siempre que no constituyan viviendas independientes.

6.3.2.3.3. Excesos de Aprovechamiento.

La diferencia positiva entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo se adquirirá por transferencia o por adquisición al Ayuntamiento.

La diferencia negativa entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento privativo podrá transferirse a otras parcelas con exceso.

En ambos casos se estará a lo dispuesto en el Plan General al respecto.



6.3.2.4. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 35% resolviendo los encuentros con las cubiertas colindantes.

Se prohíbe expresamente la cubierta plana, salvo para terrazas tendederos en una proporción máxima del 25%.

Se prohíben las buhardillas enrasadas a fachado.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cms.

La formación del alero no se podrá realizar como prolongación del forjado de la última planta. El canto máximo visto no será superior a quince centímetros.

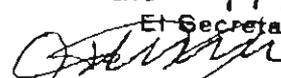
Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como: chimeneas de evacuación de humos y vahos, pararrayos, antenas de televisión, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas deberán ser de color tal que armonice con el resto de la edificación. En obra de nueva planta estos elementos deberán formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

Se prohíben expresamente las chimeneas y demás elementos que sobrepasen la cubierta en aluminio galvanizado o anodizado.

Su tratamiento será coherente con el de la edificación tradicional, no admitiéndose áticos retranqueados, ni cualquier otra forma de cubierta no usual en la zona salvo para terrazas tendederos con superficie máxima del 25% de la planta.

Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con ésta, siempre que su superficie no supere el 10% del total de la de la cubierta. Se recomienda este tipo de huecos frente a las buhardillas de iluminación. De existir estas últimas, se situarán a una distancia no inferior a 0,5 m. del paramento de fachada y sus huecos mantendrán una modulación proporcional a los del edificio, de menor dimensión y situados a ejes de algunos de éstos. La cubrición será del mismo material que el resto de la cubierta.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,




NOTA.- No se computa el aprovechamiento bajo cubierta en ninguno de los grados, siempre que no constituyan viviendas independientes.

6.3.2.3.3. Excesos de Aprovechamiento.

La diferencia positiva entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento tipo se adquirirá por transferencia o por adquisición al Ayuntamiento.

La diferencia negativa entre aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento privativo podrá transferirse a otras parcelas con exceso.

En ambos casos se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación Municipal al respecto.

6.3.2.4. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 35% resolviendo los encuentros con las cubiertas colindantes.

Se prohíbe expresamente la cubierta plana, salvo para terrazas tendederos en una proporción máxima del 25%.

Se prohíben las buhardillas enrasadas a fachada.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cms.

La formación del alero no se podrá realizar como prolongación del forjado de la última planta. El canto máximo visto no será superior a quince centímetros.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como: chimeneas de evacuación de humos y vahos, pararrayos, antenas de televisión, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas deberán ser de color tal que armonice con el resto de la edificación. En obra de nueva planta estos elementos deberán formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

Se prohíben expresamente las chimeneas y demás elementos que sobrepasen la cubierta en aluminio galvanizado o anodizado.

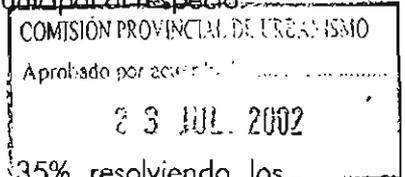
Su tratamiento será coherente con el de la edificación tradicional, no admitiéndose áticos retranqueados, ni cualquier otra forma de cubierta no usual en la zona salvo para terrazas tendederos con superficie máxima del 25% de la planta.

Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con ésta, siempre que su superficie no supere el 10% del total de la de la cubierta. Se recomienda este tipo de huecos frente a las buhardillas de iluminación. De existir estas últimas, se situarán a una distancia no inferior a 0,5 m. del paramento de fachada y sus huecos mantendrán una modulación proporcional a los del edificio, de menor dimensión y situados a ejes de algunos de éstos. La cubrición será del mismo material que el resto de la cubierta.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,

[Firma]



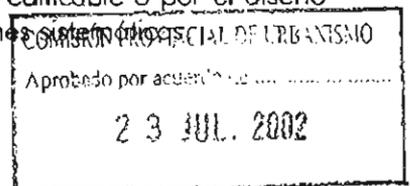
6.3.2.5. Fondo edificable.

Los fondos máximos edificables serán los señalados como alineación interior dibujada en las Unidades de Actuación correspondientes y cuando no existan alineaciones interiores expresas, podrán llegar a un fondo de 12 m. desde la alineación exterior.

En todos los casos la aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones definidas en las presentes Normas: higiénicas, de posición, de parcelación, etc.

6.3.2.6. Ocupación.

Vendrá dada por la aplicación de las disposiciones sobre fondo edificable o por el diseño incluido en las fichas correspondientes en el caso de las actuaciones de sistema de urbanización.



6.3.2.7. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, y capaz de acoger una vivienda habitable, o a aquellas fruto de segregaciones que den lugar a parcelas de superficie no inferior a 200 m², frente mínimo igual o superior a 6 m. y forma de la parcela tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis metros.

6.3.2.8. Patios.

Los patios tendrán una forma tal que, midiendo su altura desde el nivel del suelo de la primera planta en que existan locales habitables hasta la coronación del paramento que dé a dicho patio, permita que pueda inscribirse un círculo de diámetros un tercio de dicha altura con un límite mínimo de 3 m. cuando no den al patio habitaciones vivideras y de 4 m. cuando sí den.

6.3.3. Determinaciones Estéticas

6.3.3.1. Cubiertas.

1. Materiales.

Las cubiertas serán de teja curva.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Pizarra.
- Acabados metálicos brillantes.
- Fibrocemento.

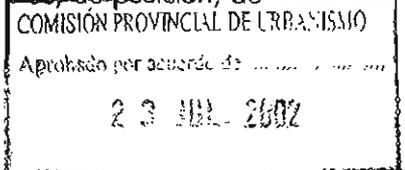
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



6.3.2.5. Fondo edificable.

Los fondos máximos edificables serán los señalados como alineación interior dibujada en las Unidades de Actuación correspondientes y cuando no existan alineaciones interiores expresas, podrán llegar a un fondo de 12 m. desde la alineación exterior.

En todos los casos la aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones definidas en las presentes Normas: higiénicas, de posición, de parcelación, etc.



6.3.2.6. Ocupación.

Vendrá dada por la aplicación de las disposiciones sobre fondo edificable o por el diseño incluido en las fichas correspondientes en el caso de las actuaciones sistemáticas.

6.3.2.7. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable a la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, y capaz de acoger una vivienda habitable, o a aquellas fruto de segregaciones que den lugar a parcelas de superficie no inferior a 150 m² frente mínimo igual o superior a 6 m. y forma de la parcela tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a seis metros.

6.3.2.8. Patios.

Los patios tendrán una forma tal que, midiendo su altura desde el nivel del suelo de la primera planta en que existan locales habitables hasta la coronación del paramento que dé a dicho patio, permita que pueda inscribirse un círculo de diámetros un tercio de dicha altura con un límite mínimo de 3 m. cuando no den al patio habitaciones vivideros y de 4 m. cuando sí den.

6.3.3. Determinaciones Estéticas

6.3.3.1. Cubiertas.

1. Materiales.

Las cubiertas serán de teja curva.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Pizarra.
- Acabados metálicos brillantes.
- Fibrocemento.

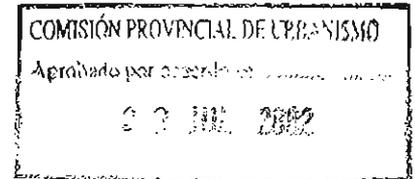
**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

El Secretario,



vuelo no podrá realizarse como prolongación del forjado interior y su canto visto no sobrepasará los 10 cm.

- Se prohíbe expresamente dejar la planta baja o cualquier parte exterior de la edificación pendiente de acabado o sin cerramiento.
- Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas.



2. Materiales.

Los paramentos de fachada a vía pública, o visibles desde ésta serán acabados con revocos a la cal o enfoscados lisos, ambos en tonos terrosos o blancos, o bien de ladrillo visto de tonos rojizos con juntas enrasadas o fábricas mixtas de ladrillo visto y enfoscados. Se admite en todo caso el ladrillo rojizo en esquinas, recercados de huecos e impostas.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar.
- Ladrillo de varios tonos o blanco.
- Enfoscado a la tirolesa.
- Bloques de hormigón.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán del mismo material que la fachada. Serán continuos y tendrán una altura menor o igual a 2,00 m. a excepción de las tapias que alberguen portales, donde se podrán alcanzar alturas mayores.

Se recomienda la utilización de materiales provenientes de derribos de edificaciones antiguas.

3. Colores.

Se admitirán colores ocres, terrosos, rojizos y blancos, acordes con la edificación tradicional. Los colores serán unitarios para todos los elementos del edificio.

Se prohíben expresamente las texturas brillantes.

6.3.3.3. Carpinterías, rejerías, contraventanas, persianas o fraileros.

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones.

Se prohíben las ventanas colocadas a haces exteriores.

1. Materiales.

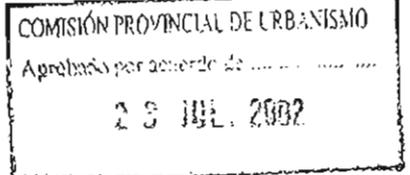
Se permiten todos los materiales, a excepción del aluminio en colores plateados o dorados. Serán unitarios para todo el edificio, no pudiendo alterarse en parte de él.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



vuelo no podrá realizarse como prolongación del forjado interior y su canto visto no sobrepasará los 10 cm.

- Se prohíbe expresamente dejar la planta baja o cualquier parte exterior de la edificación pendiente de acabado o sin cerramiento.
- Todas las medianerías vistas se tratarán como fachadas.



2. Materiales.

Los paramentos de fachada a vía pública, o visibles desde ésta serán acabados con revocos a la cal o enfoscados lisos, ambos en tonos terrosos o blancos, o bien de ladrillo visto de tonos rojizos con juntas enrasadas o fábricas mixtas de ladrillo visto y enfoscados. Se admite en todo caso el ladrillo rojizo en esquinas, recercados de huecos e impostas.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar.
- Ladrillo de varios tonos o blanco.
- Enfoscado a la tirolesa.
- Bloques de hormigón.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán del mismo material que la fachada. Serán continuos y tendrán una altura menor o igual a 2,00 m. a excepción de las tapias que alberguen portales, donde se podrán alcanzar alturas mayores.

Se recomienda la utilización de materiales provenientes de derribos de edificaciones antiguas.

3. Colores.

Se admitirán colores ocre, terrosos, rojizos y blancos, acordes con la edificación tradicional. Los colores serán unitarios para todos los elementos del edificio.

Se prohíben expresamente las texturas brillantes.

6.3.3.3. ~~Carpinterías, rejerías, contraventanas, persianas o fraileros.~~

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones.

Se prohíben las ventanas colocadas a haces exteriores.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario,

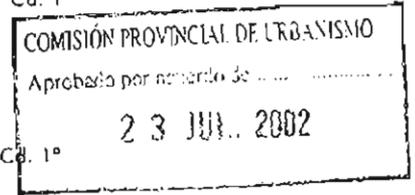
1. Materiales.

Se permiten todos los materiales, a excepción del aluminio en colores plateados dorados. Serán unitarios para todo el edificio, no pudiendo alterarse en parte de él.



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior o la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial		AS-1	AS-2	
	Deportivo		D-1		
	Docente		DO-1,DO-2,DO-3 Cd. 3º	DO-1,DO-2,DO-3 Cd. 1º	
	Religioso		R-2		
	Sanitario		S-2,S-3,S-4,S-5	S-4	
	Serv. Admtvos.		A-1	A-2	Cd. 1º
	Sociocultural			SC	SC Cd. 1º
PRODUCTIVO	Almacenas		AL-1		
	Industrial		I-1	Cd. 11º	
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-2		AP-1 Cd. 12º
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial		C-1, C-2		
	Espectáculos		E-1		
	Hotelero		H-1	H-1 Cd. 1º	
	Hostelero		HO-1.2, 1.3		
	Oficinas		O-1	O-1, O-2	



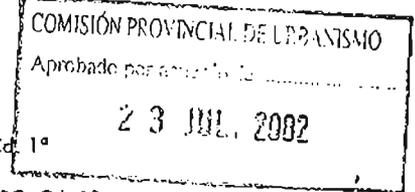
Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de estas Normas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario,



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta bajo	Planta superior a la bajo	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial		AS-1	AS-2	
	Deportivo		D-1		
	Docente		DO-1, DO-2, DO-3 Cd. 3ª	DO-1, DO-2, DO-3 Cd. 1ª	
	Religioso		R-2		
	Sanitario		S-2, S-3, S-4, S-5	S-4	
	Serv. Admtvos.		A-1	A-2	Cd. 1ª
	Sociocultural			SC	SC Cd. 1ª
PRODUCTIVO	Almacenes		AL-1		
	Industrial		I-1 Cd. 11ª		
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-2		AP-1 Cd. 12ª
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial		C-1, C-2		
	Espectáculos		E-1		
	Hotelero		H-1	H-1 Cd. 1ª	
	Hostelero		HO-1, HO-2 HO-3 Categorías A y B		
	Oficinas		O-1, O-2	O-1, O-2	



Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de estas Normas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

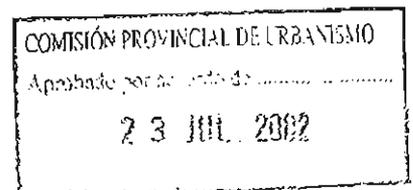


Tipo.- En actuaciones edificatorias el resultado de aplicar las disposiciones sobre fondo máximo y altura máxima.

En actuaciones urbanizadoras (Unidades de Actuación) el resultado de aplicar 1 m²/m² de uso característico residencial unifamiliar a la parcela inicial.

Privativo.- En actuaciones edificatorias según lo dispuesto en la LOTAU en base al grado de consolidación. En actuaciones urbanizadoras 90% del Aprovechamiento Tipo.

En ningún caso se computa el aprovechamiento bajo cubierta.



7.2.5. Choflones

Se respetarán los choflones previstos en el plano de alineaciones que como mínimo tienen una longitud de tres metros.

7.2.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de seis metros.

7.2.7. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será de doce metros.

En planta baja cuando el uso no sea residencial se autoriza la edificación completa del patio con cubierta plana.

En el caso de actuaciones sistemáticas el que corresponda según diseño sugerido en la ficha de la UE.

7.2.8. Ocupación de parcela

La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de las disposiciones sobre fondo edificable o la indicada en los diseños incluidos en las fichas de las unidades de ejecución.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. [illegible]".

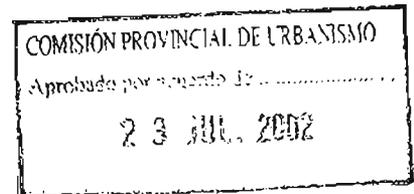


Tipo.- En actuaciones edificatorias el resultado de aplicar las disposiciones sobre fondo máximo y altura máxima.

En actuaciones urbanizadoras (Unidades de Actuación) el resultado de aplicar 1 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar a la parcela inicial.

Privativo.- En actuaciones edificatorias según lo dispuesto en la LOTAU en base al grado de consolidación. En actuaciones urbanizadoras 90% del Aprovechamiento Tipo.

En ningún caso se computa el aprovechamiento bajo cubierta.



7.2.5. Chañones

Se respetarán los chañones previstos en el plano de alineaciones que como mínimo tienen una longitud de tres metros.

7.2.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de seis metros.

7.2.7. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será de doce metros.

En planta baja cuando el uso no sea residencial se autoriza la edificación completa del patio con cubierta plana.

En el caso de actuaciones sistemáticas el que corresponda según diseño sugerido en la ficha de la UE.

7.2.8. Ocupación de parcela

La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de las disposiciones sobre fondo edificable o la indicada en los diseños incluidos en las fichas de las unidades de actuación.

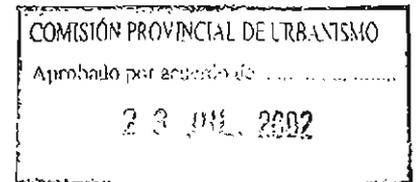
Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Se permiten las buhardillas separadas de la alineación de fachada una distancia mínima de 0,50 cm. y cuyos ejes coincidan con los de los huecos de fachada. Se prohíben las mansardas.

7.3.3. Fachadas

Se proyectará la fachada como totalidad incluyendo las plantas bajas aun cuando éstas fueren destinadas a usos diferentes del residencial. Se prohíben las plantas bajas porticadas.



7.3.4. Salientes, vuelos y aleros

En calles de anchura inferior o igual a 9 m. se prohíben los cuerpos volados cerrados y los miradores, autorizándose balcones en las condiciones fijadas para la ZU-R1.

En calles de anchura mayor de 9 m. se admiten miradores y cuerpos volados abiertos o cerrados con profundidad máxima igual al 5% del ancho de la calle y no superior a un metro. La ocupación máxima de longitud de fachada con vuelos cerrados o miradores será de 2/3.

Art. 7.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar con alineación a fachada.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Hotelero.

Oficinas.

Dotacionales admitidos como compatibles compartidos.

Comercial (existente con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan de Ordenación Municipal)

Usos complementarios.-

Todos los compatibles situados en planta baja.

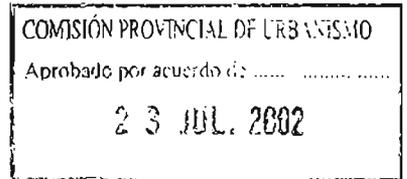
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Se permiten las buhardillas separadas de la alineación de fachada una distancia mínima de 0,50 cm. y cuyos ejes coincidan con los de los huecos de fachada. Se prohíben las mansardas.

7.3.3. Fachadas

Se proyectará la fachada como totalidad incluyendo las plantas bajas aun cuando éstas fueren destinadas a usos diferentes del residencial. Se prohíben las plantas bajas porticadas.



7.3.4. Salientes, vuelos y aleros

En calles de anchura inferior o igual a 9 m. se prohíben los cuerpos volados cerrados y los miradores, autorizándose balcones en las condiciones fijadas para la ZU-R1.

En calles de anchura mayor de 9 m. se admiten miradores y cuerpos volados abiertos o cerrados con profundidad máxima igual al 5% del ancho de la calle y no superior a un metro. La ocupación máxima de longitud de fachada con vuelos cerrados o miradores será de 2/3.

A patios de manzana se permiten los mismos vuelos que en viarios de igual anchura medida en la perpendicular a la línea de fachada y en cualquier punto de la misma.

Art. 7.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar con alineación a fachada.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Hotelero.

Oficinas.

Dotacionales admitidos como compatibles compartidos.

Comercial (existente con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan de Ordenación Municipal

Usos complementarios.-

Todos los compatibles situados en planta baja.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,**



8.3.3. En actuaciones urbaizadoras definidas por la Revisión del Plan, se estará a las siguientes determinaciones:

Altura máxima.- La especificada en la ficha. En caso de UA-OD, III alturas.

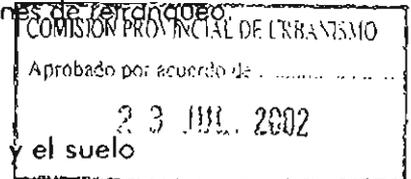
Retranqueos.- Los indicados en la ficha. En caso de UA-OD, será de 3 metros a viales y 4 m. al resto de los linderos.

Aprovechamiento máximo.- La cabida del sólido capaz definido en la Unidad de Actuación correspondiente. Si se trata de Unidades de Ordenación Diferida el aprovechamiento máximo será igual al asignado.

Aprovechamiento asignado.- El resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar sobre parcela inicial.

Aprovechamiento patrimonializable.- El 90% del aprovechamiento asignado.

Ocupación.- En caso de UA-OD. El resultado de aplicar las condiciones de retranqueos.



Art. 8.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso Característico.- Residencial Multifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

- Oficinas.
- Hotelero.
- Administrativo en su categoría A1.
- Dotacional.

Usos complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.

Usos Compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002 El Secretario,

Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del volumen de la parcela ni ocupar más de un 30% de la superficie de la misma.



8.3.3. En actuaciones urbanizadoras definidas por la Revisión del Plan, se estará a las siguientes determinaciones:

Altura máxima.- La especificada en la ficha. En caso de UA-OD, III alturas.

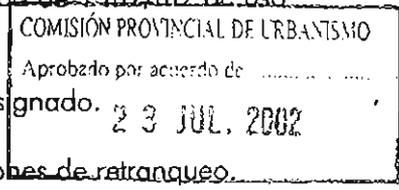
Retranqueos.- Los indicados en la ficha. En caso de UA-OD, será de 3 metros a viales y 4 m. al resto de los linderos.

Aprovechamiento máximo.- La cabida del sólido capaz definido en la Unidad de Actuación correspondiente. Si se trata de Unidades de Ordenación Diferida el aprovechamiento máximo será igual al asignado.

Aprovechamiento asignado.- El resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar sobre parcela inicial.

Aprovechamiento patrimonializable.- El 90% del aprovechamiento asignado.

Ocupación.- En caso de UA-OD. El resultado de aplicar las condiciones de retranqueo.



Art. 8.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones generales de uso.

Uso Característico.- Residencial Multifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

- Oficinas.
- Hotelero.
- Administrativo en su categoría A1.
- Dotacional.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,**

Usos complementarios.-

Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.

Usos Compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

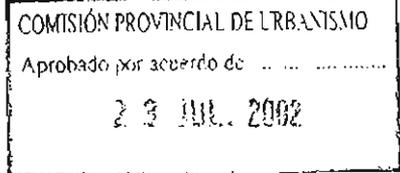
Los usos compatibles en edificio exclusivo no podrán consumir más del 20% del volumen de la parcela ni ocupar más de un 30% de la superficie de la misma.



9.3.3. Aprovechamiento

Urbanístico.- Es igual al tipo.

Tipo.-



Grado 1°. El resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 0,9 m²/m² de uso característico vivienda unifamiliar.

Grado 2°. Para los subgrados a, d y e: El resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 0,9 m²/m² de uso característico residencial unifamiliar.

Para el subgrado c: La superficie construible en cada parcela será de 125 m²c de uso característico residencial unifamiliar.

Para el subgrado b: El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,6 m²/m² de uso característico de vivienda unifamiliar para parcelas de superficie neta ≥500 m²s y 0,9 m²/m² para parcelas de superficie neta <500 m²s.

Grado 3°. El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,2 m²/m² de uso característico vivienda unifamiliar.

Grado 4°. El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,4 m²/m² sobre parcela neta.

Privativo.- En todos los suelos que provienen de actuaciones sistemáticas en las que el aprovechamiento correspondiente a la administración se ha localizado en parcela específica, el aprovechamiento privativo es igual al tipo.

En el resto, según lo dispuesto en la LOTAU en base al grado de consolidación.

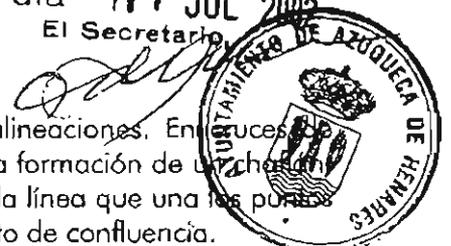
9.3.4. Cubierta

Quedará a juicio del autor del proyecto. Si la inclinación máxima es igual o menor al 30% el espacio bajo cubierta no computa aprovechamiento. En el resto de los casos computa a partir de una altura máxima de 1,50 m.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario

9.3.5. Chaflanes

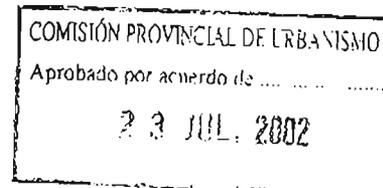
Deberán respetarse los chaflanes señalados en el plano de alineaciones. En cruces de calles de vehículos y para viviendas de nueva planta se exigirá la formación de chaflanes aún cuando no venga reflejado en el citado plano, definido por la línea que una los puntos situados en cada alineación a una distancia de 1,5 m. de su punto de confluencia.



9.3.3. Aprovechamiento

Urbanístico.- Es igual al tipo.

Tipo.-



Grado 1°. El resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 0,9 m²/m² de uso característico vivienda unifamiliar.

Grado 2°. Para los subgrados a, d y e: El resultado de aplicar sobre la parcela neta una edificabilidad de 0,9 m²/m² de uso característico residencial unifamiliar.

Para el subgrado c: La superficie construible en cada parcela será de 125 m²c de uso característico residencial unifamiliar.

Para el subgrado b: El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,6 m²/m² de uso característico de vivienda unifamiliar para parcelas de superficie neta ≥500 m²s y 0,9 m²/m² para parcelas de superficie neta <500 m²s.

Grado 3°. El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,2 m²/m² de uso característico vivienda unifamiliar.

Grado 4°. El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,4 m²/m² sobre parcela neta.

Privativo.- En todos los suelos que provienen de actuaciones sistemáticas en las que el aprovechamiento correspondiente a la administración se ha localizado en parcela específica, el aprovechamiento privativo es igual al tipo.

En el resto, según lo dispuesto en la LOTAU en base al grado de consolidación.

9.3.4. Cubierta

Quedará a juicio del autor del proyecto. Si la inclinación máxima es igual o menor al 60% el espacio bajo cubierta no computa aprovechamiento. En el resto de los casos computa a partir de una altura máxima de 1,50 m.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

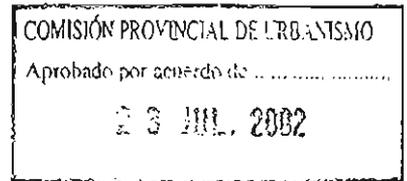
El Secretario

9.3.5. Choffanes

Deberán respetarse los choffanes señalados en el plano de alineaciones. En cruces de calles de vehículos y para viviendas de nueva planta se exigirá la formación de un choffán aún cuando no venga reflejado en el citado plano, definido por la línea que una los puntos situados en cada alineación a una distancia de 1,5 m. de su punto de confluencia.



Previo Estudio de Detalle podrá distribuirse la superficie edificable total de una manzana entre las diferentes parcelas que la integran sin que esta distribución siga criterios de proporcionalidad con la superficie de cada una de ellas.



9.3.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 6,00 metros para viviendas adosadas, nueve metros para viviendas pareadas y doce para viviendas aisladas. Quedan incorporadas al planeamiento las fachadas de anchura inferior existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal o previstas en los Planes Parciales.

9.3.7. Fondo máximo edificable

No se establece fondo edificable. El área de movimiento será el resultado de la aplicación de las disposiciones de ocupación y retraqueo.

9.3.8. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta o la superficie del área de movimiento si fuera menor en los grados 1º y 2º, para el grado 2º c) y para edificaciones de una sola planta y H<3 m. ó 70%, 20% en el grado 3º y 30% en el grado 4º. En este grado deberá mantenerse la ocupación actual con los aumentos que permita el porcentaje citado.

9.3.9. Parcela mínima

Será la existente en el momento de la Aprobación Inicial del P.O.M. o la que hubiera sido fijada por el proyecto de parcelación o compensación con anterioridad a dicha aprobación. Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 175 m2 en viviendas adosadas, 225 m2 en viviendas pareadas y 300 m2 en viviendas aisladas.

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

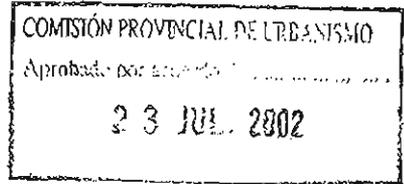
9.3.10. Patios

El Secretario,

Los patios interiores al área de movimiento quedarán a juicio del autor del proyecto.



Previo Estudio de Detalle podrá distribuirse la superficie edificable total de una manzana entre las diferentes parcelas que la integran sin que esta distribución siga criterios de proporcionalidad con la superficie de cada una de ellas.



9.3.6. Fachada mínima

La fachada mínima será de 6,00 metros para viviendas adosadas, nueve metros para viviendas pareadas y doce para viviendas aisladas. Quedan incorporadas al planeamiento las fachadas de anchura inferior existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal o previstas en los Planes Parciales.

9.3.7. Fondo máximo edificable

No se establece fondo edificable. El área de movimiento será el resultado de la aplicación de las disposiciones de ocupación y retranqueo.

9.3.8. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la parcela neta o la superficie del área de movimiento si fuera menor en los grados 1º y 2º, para el grado 2º c) y para edificaciones de una sola planta y $H < 3$ m. ó 70%, 20% en el grado 3º y 30% en el grado 4º. En este grado deberá mantenerse la ocupación actual con los aumentos que permita el porcentaje citado.

En todos los casos los semisótanos se asimilarán a planta sobre rasante a efectos de ocupación.

9.3.9. Parcela mínima

Será la existente en el momento de la Aprobación Inicial del P.O.M. o la que hubiera sido fijada por el proyecto de parcelación o compensación con anterioridad a dicha aprobación. Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 175 m² en viviendas adosadas, 225 m² en viviendas pareadas y 300 m² en viviendas aisladas.

9.3.10. Patios

Los patios interiores al área de movimiento quedarán a juicio del autor del proyecto.

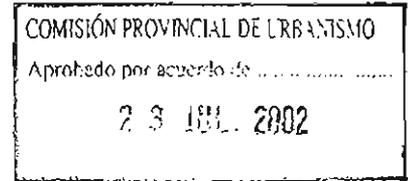
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 19 JUL. 2002

El Secretario,



9.3.11. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.



9.3.12. Rasantes

Serán las indicadas en el plano de alineaciones o las que resulten de los proyectos de urbanización que lo desarrollen.

9.3.13. Retranqueos

Los retranqueos serán los siguientes:

Grado 1°. Tres metros a todos los linderos.

Grado 2°. Subgrados a) y c). Tres metros a lindero frontal y fachada lateral y lindero posterior y dos metros al resto de los linderos. En la calle Buendía, 2 m.

En el subgrado b) los retranqueos estarán en función del tamaño de la parcela: en parcelas de superficie inferior a 300 m² no existirá retranqueo frontal y al resto de los linderos serán de 3 m. En parcelas de superficie comprendida entre 300 y 500 m² el retranqueo a lindero frontal será de 2,5 m. y de 3 m. a los restantes. En parcelas con superficie superior a 500 m² el retranqueo frontal será de 5 m. y los restantes de 3 m.

Subgrado d). Tres metros a todos los linderos excepto las parcelas con frente a la calle Postas en las que el retranqueo a dicha calle será de 5,00 m.

Subgrado e). 3,5 m. a todos los linderos en viviendas de una planta y 5 m. a todos los linderos en viviendas de dos plantas.

Grado 3°. 5 m. a todos los linderos.

Grado 4°. a) Las viviendas adosadas a fondo (ver plano de alineaciones) tendrán un retranqueo mínimo a lindero frontal de 15 m. y de 5 m. a los laterales no adosados. En las adosadas al frente (ver plano de alineaciones) el retranqueo posterior será de 10 m. y a los laterales no adosados 5 m.

b) 5 m. a todos los linderos excepto al paredado.

Cuando en el momento de la aprobación inicial del P.O.M. existieran conjuntos de viviendas que respondieran a una composición unitaria, cualquier modificación de retranqueos deberá extenderse a la totalidad de las parcelas con frente a un mismo lado de manzana.

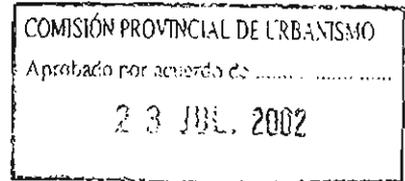
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



9.3.11. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.



9.3.12. Rasantes

Serán las indicadas en el plano de alineaciones a las que resulten de los proyectos de urbanización que lo desarrollen.

9.3.13. Retranqueos

Los retranqueos serán los siguientes:

Grado 1°. Tres metros a todos los linderos.

Grado 2°. Subgrados a) y c). Tres metros a lindero frontal y fachada lateral y lindero posterior y dos metros al resto de los linderos. En la calle Buendía, 2 m.

En el subgrado b) los retranqueos estarán en función del tamaño de la parcela: en parcelas de superficie inferior a 300 m² no existirá retranqueo frontal y al resto de los linderos serán de 3 m. En parcelas de superficie comprendida entre 300 y 500 m² el retranqueo a lindero frontal será de 2,5 m. y de 3 m. a los restantes. En parcelas con superficie superior a 500 m² el retranqueo frontal será de 5 m. y los restantes de 3 m.

Subgrado d). Tres metros a todos los linderos excepto las parcelas con frente a la calle Postas en las que el retranqueo a dicha calle será de 5,00 m.

Subgrado e). 3,5 m. a fachada en viviendas de una planta y 5 m. a fachada en viviendas de dos plantas, 3 m. al resto de los linderos.

Grado 3°. 5 m. a todos los linderos.

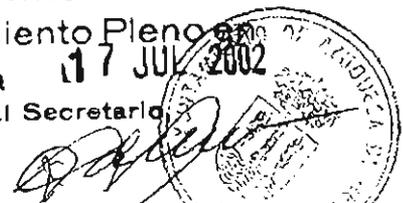
Grado 4°. a) Las viviendas adosadas a fondo (ver plano de alineaciones) tendrán un retranqueo mínimo a lindero frontal de 15 m. y de 5 m. a los laterales no adosados. En las adosadas al frente (ver plano de alineaciones) el retranqueo posterior será de 10 m. y a los laterales no adosados 5 m.

b) 5 m. a todos los linderos excepto al pareado.

Cuando en el momento de la aprobación inicial del P.O.M. existieran conjuntos de viviendas que respondieran a una composición unitaria, cualquier modificación de retranqueos deberá extenderse a la totalidad de las parcelas con frente a un mismo lado de manzana.

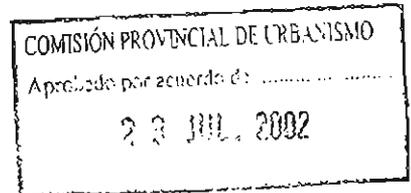
Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL. 2002

El Secretario



9.4.3. Instalaciones y mobiliario

Dentro del espacio libre de parcela se permitirán las instalaciones que se indican en la ordenanza de espacios libres privados. No podrán construirse barbacoas o similares a menos de una distancia de seis metros de los huecos de las viviendas colindantes salvo acuerdo notarial de los propietarios afectados. Las casetas de aperos deberán concentrarse en las esquinas de los linderos posteriores en forma que pueda adosarse las de las parcelas colindantes.



9.4.4. Medianerías

Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

9.4.5. Salientes, vuelos y aleros

En lo que respecta a los vuelos y salientes, estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modulación citadas en párrafos anteriores y, siempre que no sobrepasen los límites del área de movimiento de la edificación. Tan sólo los aleros podrán sobresalir de la línea de refranqueo.

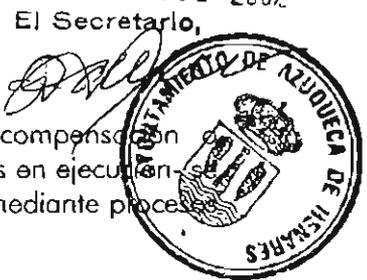
9.4.6. Vallado

El vallado será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. La altura de la franja opaca no será superior a los 0,80 m. en fachada y de 2 m. en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura máxima de 2,20 m.

Las puertas de acceso no podrán ser opacas en una altura superior a un metro.

Los garajes podrán colocarse adosados en parcelas colindantes y regirán los mismos criterios compositivos que para el resto de la edificación. **Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002**

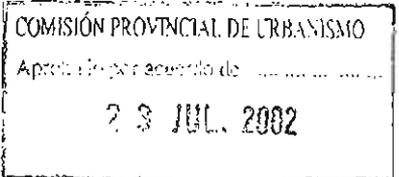
Art. 9.5. Disposiciones específicas sobre parcelación



El número de parcelas existentes o previstas en el proyecto de compensación y reparcelación que desarrolle el Plan Parcial o Estudio de Detalle -en zonas en ejecución- entenderá como máximo de manera que queda prohibido su aumento mediante procesos de agregaciones y segregaciones.

9.4.3. Instalaciones y mobiliario

Dentro del espacio libre de parcela se permitirán las instalaciones que se indican en la ordenanza de espacios libres privados. No podrán construirse barbacoas o similares a menos de una distancia de seis metros de los huecos de las viviendas colindantes salvo acuerdo notarial de los propietarios afectados. Las casetas de aperos deberán concentrarse en las esquinas de los linderos posteriores en forma que pueda adosarse las de las parcelas colindantes. Tendrá una superficie máxima de 6,00 m².



9.4.4. Medianerías

Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

9.4.5. Salientes, vuelos y aleros

En lo que respecta a los vuelos y salientes, estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modulación citadas en párrafos anteriores y, siempre que no sobrepasen los límites del área de movimiento de la edificación. Tan sólo los aleros podrán sobresalir de la línea de retranqueo.

9.4.6. Vallado

El vallado será uniforme para todas las parcelas con frente a una misma vía dentro de una misma manzana. La altura de la franja opaca no será superior a los 1,00 m. en fachada y de 2 m. en el resto de los linderos. Por encima de esta altura podrán colocarse setos, rejas, o alambradas hasta una altura máxima de 2,20 m.

Las puertas de acceso no podrán ser opacas en una altura superior a un metro.

Los garajes podrán colocarse adosados en parcelas colindantes y regirán los mismos criterios compositivos que para el resto de la edificación. **Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002**

Art. 9.5. Disposiciones específicas sobre parcelación

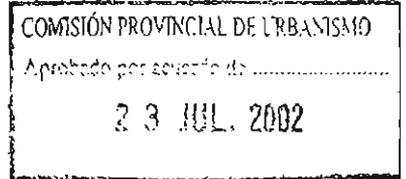
El Secretario

El número de parcelas existentes o previstas en el proyecto de compensación y reparcación que desarrolle el Plan Parcial o Estudio de Detalle -en zonas en ejecución- se entenderá como máximo de manera que queda prohibido su aumento mediante procesos de agregaciones y segregaciones, salvo que: 1º Lo autorizara el documento de desarrollo. 2º Las parcelas resultantes tuvieran superficie superior a la mínima y 3º Fuera posible la construcción de mayor número de viviendas porque no estuviera agotada la edificabilidad ni se sobrepasara la densidad.



[Handwritten signature]

Art. 9.I ORDENANZA ZU-R5



Art. 9.I.1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso predominante residencial unifamiliar cuando se opte por edificación en condominio (constituye una ordenanza alternativa a la ZU-R4), entendiéndose por tal un conjunto de viviendas que comparten al menos el garaje y un espacio destinado a zona verde/deportiva.

Art. 9.I.2. Ámbito de aplicación

Dado que se trata de una Ordenanza alternativa a la Ordenanza ZU-R4, será de aplicación en aquellos ámbitos (manzanas completas) reguladas en el Plan de Ordenación Municipal con dicha Ordenanza en que los promotores, propietarios y/o agentes urbanizadores así lo soliciten, con carácter previo a la petición de licencias, en Estudio de Detalle remitido al Ayuntamiento y que reciba la aprobación del mismo por estar conforme con la determinación de este Artículo 9.I.

Art. 9.I.3. Determinaciones sobre aprovechamiento y volumen

9.I.3.1. Alineaciones externas

Serán las indicadas en el plano correspondiente del Plan de Ordenación de Municipal.

9.I.3.2. Alineaciones internas

Serán las fijadas en el Estudio de Detalle que delimitará la parcela de uso y propiedad común

Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 17 JUL 2002 El Secretario

9.I.3.3. Altura Máxima

La altura máxima será de 7,25 metros, pudiéndose elevar la edificación sobre el terreno bien para ventilación, bien para facilitar la entrada al garaje subterráneo 1,25 m. hasta la parte superior del forjado de la planta baja, sin superar la altura máxima.



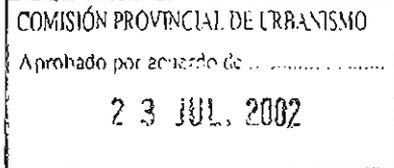
9.I.3.4. Aprovechamiento

El mismo que se señala para el grado que corresponda de la Ordenanza ZU-R4 alternativa.

Handwritten signature and the number 42-1.

9.1.3.5. Cubierta

Quedará a juicio del autor del proyecto. Si la inclinación máxima es igual o menor al 30% el espacio bajo cubierta no computa aprovechamiento. En el resto de los casos computa a partir de una altura máxima de 1,50 m.



9.1.3.6. Chaflanes

Deberán respetarse los chaflanes señalados en el plano de alineaciones. En cruces de calles de vehículos y para viviendas de nueva planta se exigirá la formación de un chaflán, aún cuando no venga reflejado en el citado plano, definido por la línea que una los puntos situados en cada alineación a una distancia de 1,5 m. de su punto de confluencia.

9.1.3.7. Fachada Mínima

La fachada mínima será de 6 m.

9.1.3.8. Fondo Máximo

No se establece, podrá ser fijado por el Estudio de Detalle.

9.1.3.9. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima será la resultante de aplicar las condiciones fijadas en el grado correspondiente de la Ordenanza alternativa ZU-R4 a la totalidad de la manzana, correspondiendo al Estudio de Detalle la distribución de la superficie resultante entre las diferentes parcelas. No computará como ocupación la superficie de semisótano destinada a acceso de vehículos incluidas las calles internas cuando las plazas se sitúen en "boxes" bajo las parcelas privativas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario

9.1.3.10. Parcela mínima

La superficie asignada a cada vivienda y la parte proporcional del espacio común no destinada a viario deberá ser igual o mayor que la parcela mínima.

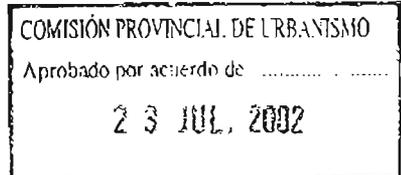
El espacio común deberá tener acceso directo desde el exterior para vehículos de emergencia.



En caso de que existieran parcelas que tan sólo tuvieran acceso a través del espacio común dicho espacio deberá contar con un itinerario para vehículos de emergencia colindante con la vivienda y con anchura mínima de 3 m. y radio de giro que haga viable la circulación de dichos vehículos. Asimismo las parcelas que no colinden con viario público no podrán ser registralmente independientes sino constituir una comunidad de propietarios que en conjunto tenga contacto con la vía pública.

La superficie mínima de parcela de uso privado será fijada por el Estudio de Detalle.

9.1.3.11. Patios



Los patios interiores al área de movimiento quedarán a juicio del autor del proyecto.

9.1.3.12. Rampas

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

9.1.3.13. Rasantes

Serán las fijadas en el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización que lo desarrollen o, en su caso, las previstas en el plano de Alineaciones del POM.

9.1.3.14. Retranqueos

El retranqueo mínimo a la calle perimetral serán los indicados para el grado que corresponda de la Ordenanza alternativa ZU-R4 para el lindero frontal.

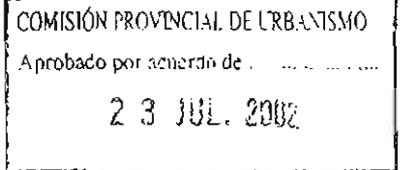
9.1.3.15. Tipología de la edificación

Será definida por el Estudio de Detalle sobre la base del concepto general de viviendas unifamiliares adosadas/pareadas que comparten un espacio común al que tienen acceso peatonal directo. Asimismo comparten garaje-aparcamiento pudiendo ubicar las plazas bajo la edificación en "boxes".

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Art. 9.1.4. Condiciones estéticas y constructivas



9.1.4.1. Aspecto exterior de la edificación

Deberá seguir una composición tal que el conjunto de la promoción pueda entenderse como una totalidad.

9.1.4.2. Cubiertas

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, no permitiéndose en ningún caso las pendientes con quiebros (mansardas).

En el caso de la cubierta inclinada la pendiente máxima será de 60%.

En viviendas adosadas deberá conservarse la altura de la cornisa de la edificación con los ritmos y movimientos que admita la estructura compositiva del conjunto.

9.1.4.3. Instalaciones y Mobiliario

Dentro del espacio libre común se permitirán las instalaciones que se indican en la Ordenanza de Espacios Libres Privados. La ubicación de barbacoas, casetas de apeos y similares será fijada en el Estudio de Detalle.

9.1.4.4. Salientes, vuelos y aleros

En lo que respecta a los vuelos y salientes, estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modulación citadas en párrafos anteriores y, siempre que no sobrepasen los límites del área de movimiento de la edificación. Tan sólo los aleros podrán sobresalir de la línea de retranqueo.

9.1.4.5. Vallada

Será uniforme para toda la parcela la altura de la franja opaca no será superior a 1 m. en linderos colindantes con vía pública o espacio común y 2 m. en linderos laterales, las puertas de acceso no podrán ser opacas a una altura superior a 1 m.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Art. 9.1.5. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan de Ordenación Municipal.

Uso predominante.- Residencial unifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Asistencial en viviendas aisladas.
Docente en su categoría D-3 en viviendas aisladas.
Sociocultural en viviendas aisladas.
Sanitario en viviendas aisladas.

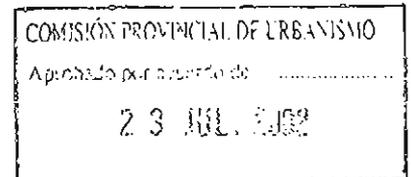
Usos complementarios.- Tan sólo se consideran usos complementarios los permitidos por la Ordenanza ZU-EP.

Usos compatibles compartidos.-

Ver cuadro adjunto.

Los usos compatibles en edificio exclusivo no incluidos como tales en el plano de calificación del suelo, no podrán consumir más del 10% del aprovechamiento de cada manzana ni ocupar en superficie más del 20% del suelo de la misma (exceptuando zonas verdes).

La suma de la superficie construida de los usos compatibles, compartidos y en edificio exclusivo no podrán superar el 30% de la total construable en cada manzana.

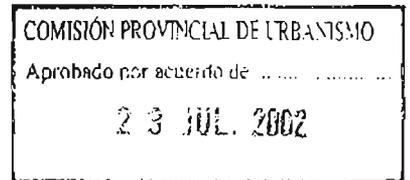


Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior o la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				
	Docente				
	Religioso				
	Sanitario			S-5 Cd. 13°	
	Serv. Admtvos.				
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-2		AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial			C Cd. 13°	
	Espéctáculos				
	Hotelero				
	Hostelero				
	Oficinas			O-1	O-1



Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de estas Normas.

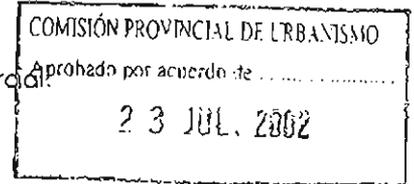
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Art. 10. ORDENANZA ZU-C

Art. 10.1. Definición

Regula la edificación en suelos calificados con uso característico comercial.



Art. 10.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

10.2.1. Alineaciones

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

10.2.2. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos plantas 8 m.

10.2.3. Aprovechamiento

Máximo.- Igual al asignado.

Asignado.- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar sobre la superficie inicial de la parcela una edificabilidad de 0,83 m²/m² de uso característico comercial. Para instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la Revisión se recoge el existente. En aquellas reservas procedentes de planeamiento parcial para las que no hubiera transcurrido el plazo de edificación (dos años a contar desde que la parcela mereciera la calificación de solar) y se encontrasen sin edificar con un aprovechamiento asignado superior, el Plan lo respeta durante el periodo de dos años, al cabo de dicho periodo regirá lo dispuesto en esta Ordenanza.

Patrimonializable.- Igual al asignado.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

10.2.4. Choffanes

Deberán respetarse los choffanes previstos en el plano de alineaciones. Las incorporaciones de los accesos de camiones a las vías públicas deberán tener un radio mínimo de 12 m.



Art. 10. ORDENANZA ZU-C

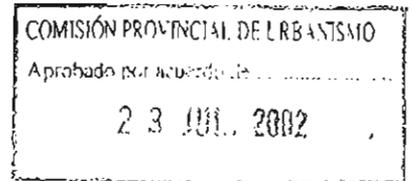
Art. 10.1. Definición

Regula la edificación en suelos calificados con uso característico comercial.

Art. 10.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

10.2.1. Alineaciones

Serán las especificadas en el plano correspondiente.



10.2.2. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de dos plantas 8 m.

10.2.3. Aprovechamiento

Máximo.- Igual al asignado.

Asignado.- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar sobre la superficie inicial de la parcela una edificabilidad de 0,83 m²/m² de uso característico comercial. Para instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la Revisión se recoge el existente. En aquellas reservas procedentes de planeamiento parcial, Estudios de Detalle o Convenios Urbanísticos, para las que no hubiera transcurrido el plazo de edificación (dos años a contar desde que la parcela mereciera la calificación de solar) y se encontrasen sin edificar con un aprovechamiento asignado superior, el Plan lo respeta durante el periodo de dos años, al cabo de dicho periodo regirá lo dispuesto en esta Ordenanza.

Patrimonializable.- Igual al asignado.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

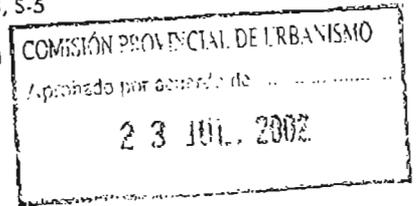
10.2.4. Choffanes

Deberán respetarse los choffanes previstos en el plano de alineaciones. Las incorporaciones de los accesos de camiones a las vías públicas deberán tener un radio mínimo de 12 m.



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior o la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				
	Docente		DO-3.1		
	Religioso				
	Sanitario		S-3, S-5	S-3, S-5	
	Serv. Admtvos.		A-1	A-1	
	Sociocultural		SC	SC	
PRODUCTIVO	Almacenes		AL Cd. 5º		
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2			AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda				
TERCIARIO	Comercial		Uso predominante		
	Espectáculos		Uso predominante		
	Hotelero				
	Hostelero		Uso compatible		
	Oficinas		O-2 Cd. 5º		



Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de estas Normas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior o la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				
	Docente		DO-3.1		
	Religioso				
	Sanitario		S-3, S-5	S-3, S-5	
	Serv. Admivos.		A-1	A-1	
	Sociocultural		SC	SC	
PRODUCTIVO	Almacenes		AL Cd. 5º		
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2			AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Vivienda		Cd. Bº		
TERCIARIO	Comercial		Uso predominante		
	Espectáculos		Uso predominante		
	Hotelero				
	Hostelero		Uso compatible		
	Oficinas		O-2 Cd. 5º		

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
 Aprobado por acuerdo de ...
 23 JUL 2002

Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de estas Normas.

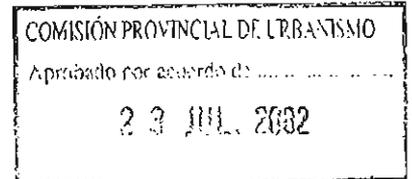
Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL 2002
 El Secretario,



Art. 12. ORDENANZA ZU-I

Art. 12.1. Definición

Regula la edificación en las zonas calificadas con uso característico industrial.



Art. 12.2. Clasificación

No se establece localización territorial por tamaño de la industria aunque se señalan condiciones para cada uno de ellos (pequeña $S < 2.000$, media $S < 5.000$ y grande $S < 10.000$) (*) así como para los minipolígonos (conjunto de edificaciones de reducido tamaño, división horizontal y sin acceso directo a la edificación desde el exterior).

(*) S = Tamaño parcela existente en el momento de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

Art. 12.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen de la edificación y el suelo

12.3.1. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente. Se admite la apertura de nuevas vías, con anchura mínima de 15 m., en cuyo caso las parcelas netas, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, serán las resultantes después de la apertura.

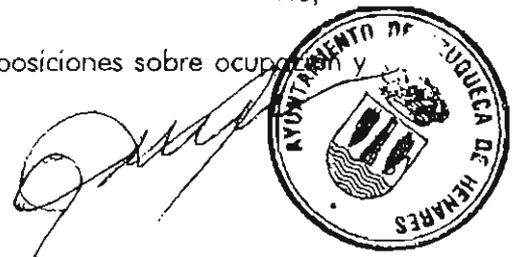
12.3.2. Altura de la edificación

La altura máxima permitida es de 12,5 m. y tres plantas, exceptuándose los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento requirieran mayor altura (puentes grúas, depósitos y similares). Excepcionalmente, para almacenes mecanizados se permite una altura máxima de 18 m. disminuyendo la ocupación en forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura máxima de 12,5 m. En minipolígonos, 10 m.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

12.3.3. Aprovechamiento

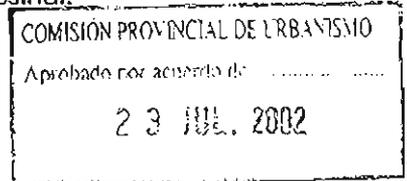
Urbanístico.- Es la capacidad del sólido definido por las disposiciones sobre ocupación y altura.



Art. 12. ORDENANZA ZU-I

Art. 12.1. Definición

Regula la edificación en las zonas calificadas con uso característico industrial.



Art. 12.2. Clasificación

No se establece localización territorial por tamaño de la industria aunque se señalan condiciones para cada uno de ellos (pequeña $S < 2.000$, media $S < 5.000$ y grande el resto (*)) así como para los minipolígonos (conjunto de edificaciones de reducido tamaño, división horizontal y sin acceso directo a la edificación desde el exterior).

(*) S = Tamaño parcela existente en el momento de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

Art. 12.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen de la edificación y el suelo

12.3.1. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente. Se admite la apertura de nuevas vías, con anchura mínima de 15 m., en cuyo caso las parcelas netas, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, serán las resultantes después de la apertura.

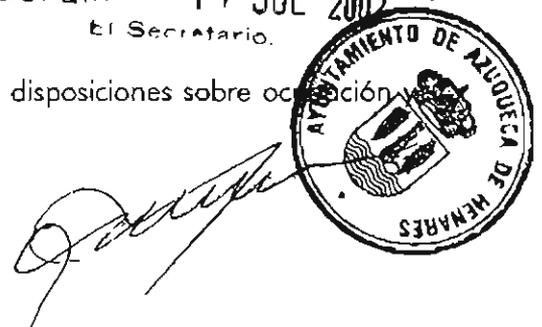
12.3.2. Altura de la edificación

La altura máxima permitida es de 12,5 m. y tres plantas, exceptuándose los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento requirieran mayor altura (puentes grúas, depósitos y similares). Excepcionalmente, para almacenes mecanizados se permite una altura máxima de 18 m. disminuyendo la ocupación en forma que el volumen total no supere el que resultaría con altura máxima de 12,5 m. En minipolígonos e industria pequeña 10 m.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día: 17 JUL 2002
El Secretario.

12.3.3. Aprovechamiento

Urbanístico.- Es la capacidad del sólido definido por las disposiciones sobre ocupación y altura.



12.3.7. Parcela

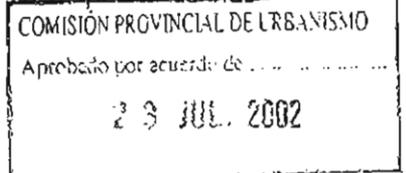
a) Tamaño.

Mínima.- La parcela mínima será 1.000 m² para pequeña industria, 5.000 m² para industria media y 10.000 m² para gran industria:

En el caso de minipolígonos la parcela mínima será de 5.000 m². El tamaño mínimo de cada nave será de 200 m².

Máxima.- No se establece limitación de parcela máxima siempre que se respeten las vías previstas en el P.O.M. o en los planes parciales que lo desarrollen.

En el caso de minipolígonos la parcela máxima será de 20.000 m².



A partir de la parcela existente podrán obtenerse parcelas de menor tamaño por alguno de los tres procedimientos siguientes:

1. Por simple subdivisión de la parcela inicial, cuando todas las parcelas resultantes tengan frente a viario público existente.
2. Por parcelación en comunidad de propietarios, con apertura de nuevas calles privadas de anchura mínima 15 m. cuya superficie deberá excluirse para el cálculo de ocupación.

b) Forma.

Para que la parcela de nueva creación sea edificable, deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro 12 m. en industria pequeña, 20. m en industria media y 40 m. en gran industria.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol por cada 150 m² de parcela no ocupada por la edificación o por instalaciones inherentes al tipo de industria del que se trate.

Franja en torno a los linderos.- Alineación exterior 1,5 m., lindero posterior 1 m.

d) Separación entre edificios.

Será de seis metros salvo en edificaciones adosadas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario



12.3.7. Parcela

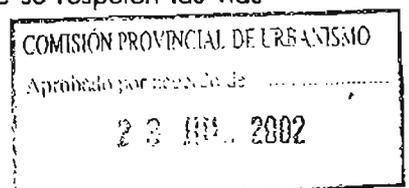
a) Tamaño.

Mínima.- La parcela mínima será 1.000 m² para pequeña industria, 2.000 m² para industria media y 5.000 m² para gran industria:

En el caso de minipolígonos la parcela mínima será de 5.000 m². El tamaño mínimo de cada nave será de 200 m².

Máxima.- No se establece limitación de parcela máxima siempre que se respeten las vías previstas en el P.O.M. o en los planes parciales que lo desarrollen.

En el caso de minipolígonos la parcela máxima será de 20.000 m².



A partir de la parcela existente podrán obtenerse parcelas de menor tamaño por alguno de los tres procedimientos siguientes:

1. Por simple subdivisión de la parcela inicial, cuando todas las parcelas resultantes tengan frente a viario público existente.
2. Por parcelación en comunidad de propietarios, con apertura de nuevas calles privadas de anchura mínima 15 m. cuya superficie deberá excluirse para el cálculo de ocupación.

b) Forma.

Para que la parcela de nueva creación sea edificable, deberá poderse inscribir en su interior un círculo de diámetro 12 m. en industria pequeña, 20. m en industria media y 40 m. en gran industria.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol por cada 150 m² de parcela no ocupada por la edificación o por instalaciones inherentes al tipo de industria del que se trate.

Franja en torno a los linderos.- Alineación exterior 1,5 m., lindero posterior 1 m.

d) Separación entre edificios.

Será de seis metros salvo en edificaciones adosadas.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario



Usos compatibles compartidos con el uso predominante

Uso global	Uso pormenorizado	Planta sótano	Planta baja	Planta superior o la baja	Espacio libre parcela
DOTACIONAL Y SERVICIOS	Asistencial				
	Deportivo				D Cd. 13º
	Docente				
	Religioso				
	Sanitario			S-3, S-5	
	Serv. Admivos.			A-1, A-2, A-5	A-1, A-2, A-5
	Sociocultural				
PRODUCTIVO	Almacenes				
	Industrial				
	Terciario Ind.				
RED VIARIA Y COMUNICACIONES	Garajes	AP-2	AP-4, AP-5, AP-2	AP-3	AP-1
	Est. Autobuses				
	Est. de Servicio				
RESIDENCIAL	Viviendo		C.8		
TERCIARIO	Comercial		C-1, C-2, C-3 Cd. 7º, C.7 y C-8		
	Espectáculos				
	Hotelero				
	Hostelero			HO-3, HO-1	
	Oficinas				

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de ...
23 JUL 2002

Para condiciones de compatibilidad de usos ver pág. 11 de estas Normas.

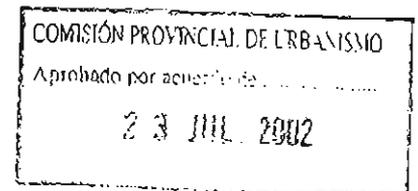
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Art. 14. ORDENANZA ZU-D

Art. 14.1. Definición

Regula la edificación en parcelas de uso exclusivo dotacional.



Art. 14.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

A) Las edificaciones dotacionales insertas tipológicamente en la trama urbana se regularán por la ordenanza de la zona. Los parámetros exigidos a las edificaciones dotacionales por la Ordenanza que fuera de aplicación se adaptarán a las necesidades que del uso dotacional requiera, cumpliendo la normativa específica de los organismos públicos con competencia sobre dichos equipamientos, si fuera necesario, la Comisión de Gobierno podrá autorizar transferencia de aprovechamiento.

B) Las edificaciones dotacionales en parcelas de ocupación parcial no insertas en trama urbana se regularán por las siguientes determinaciones:

14.2.B.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General.

14.2.B.2. Altura máxima.

Será de dos plantas (7,5 m). Se exceptúan los elementos singulares como campanarios, etc,

14.2.B.3. Aprovechamiento.

Urbanístico.- La capacidad del sólido definido por las condiciones de altura y ocupación.

Tipo.- Será el resultado de aplicar a su superficie una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico dotacional.

Privativo.- Si se tratase de actuaciones procedentes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Admón. hubiese sido localizado en parcelas específicas en el desarrollo del planeamiento, igual al tipo. En el resto de los casos en base al grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 17 JUL 2008

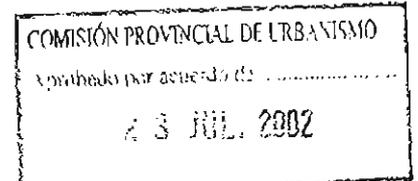
El Secretari



Art. 14. ORDENANZA ZU-D

Art. 14.1. Definición

Regula la edificación en parcelas de uso exclusivo dotacional.



Art. 14.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

- A) Las edificaciones dotacionales insertas tipológicamente en la trama urbana se regularán por la ordenanza de la zona. Los parámetros exigidos a las edificaciones dotacionales por la Ordenanza que fuera de aplicación se adaptarán a las necesidades que del uso dotacional requiera, cumpliendo la normativa específica de los organismos públicos con competencia sobre dichos equipamientos, si fuera necesario, la Comisión de Gobierno podrá autorizar transferencia de aprovechamiento.
- B) Las edificaciones dotacionales en parcelas de ocupación parcial no insertas en trama urbana se regularán por las siguientes determinaciones:

14.2.B.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan de Ordenación Municipal.

14.2.B.2. Altura máxima.

Será de dos plantas (7,5 m). Se exceptúan los elementos singulares como campanarios, etc,

14.2.B.3. Aprovechamiento.

Urbanístico.- La capacidad del sólido definido por las condiciones de altura y ocupación.

Tipo.- Será el resultado de aplicar a su superficie una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico dotacional.

Privativo.- Si se tratase de actuaciones procedentes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Admón. hubiese sido localizado en parcelas específicas en el desarrollo del planeamiento, igual al tipo. En el resto de los casos en base al grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 Julio 2002
El Secretario,



20.2.3. Homogeneización

Este aprovechamiento esta expresado en uso característico residencial multifamiliar y deberá reconvertirse a los usos que realmente se construyan con los siguientes coeficientes de homogeneización.

Residencial multifamiliar libre o protegida con superficie mayor de 125 m² construidos - 1.

Residencial multifamiliar protegida con superficie mayor de 100 m² y menor de 125 m² construidos - 0,9.

Residencial multifamiliar Protegida con superficie construida menor de 100 m² - 0,75.

Residencial unifamiliar en edificación abierta - 1,25.

Residencial unifamiliar en edificación cerrada con alineación a fachada y garage común - 1.

20.2.4. Densidad

La densidad máxima será de 75 vivs. equivalentes/ha sobre la superficie neta del sector (excluidos sistemas generales). Para el cálculo de esta densidad se tendrá en cuenta la siguiente equivalencia:

Vivienda unifamiliar: 1,75 viviendas equivalentes.

Vivienda multifamiliar de superficie útil superior a 60 m² - 1 vivienda equivalente.

Vivienda multifamiliar de superficie igual o inferior a 60 m² - 0,75 viviendas. equivalentes.

Las reservas exigidas por la LOTAU se referirán a viviendas reales.

20.2.5. Distancia entre edificaciones

La distancia entre edificaciones será como mínima igual a la altura de la mas alta salvo en composiciones de edificación semicerrada en que podrá reducirse a la mitad.

20.2.6. Condiciones de las viviendas unifamiliares

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 175 m² para viviendas adosadas, 225 m² para pareadas y 300 m² para aisladas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 de Julio de 2013

El Secretario



20.2.3. Homogeneización

Este aprovechamiento está expresado en uso característico residencial multifamiliar y deberá reconvertirse a los usos que realmente se construyan con los siguientes coeficientes de homogeneización.

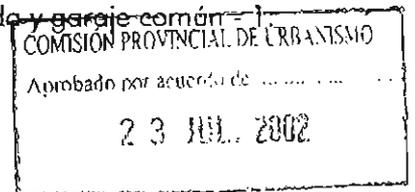
Residencial multifamiliar libre o protegida con superficie mayor de 125 m² construidos - 1.

Residencial multifamiliar protegida con superficie mayor de 100 m² y menor de 125 m² construidos - 0,9.

Residencial multifamiliar Protegida con superficie construida menor de 100 m² - 0,75.

Residencial unifamiliar en edificación abierta - 1,25.

Residencial unifamiliar en edificación cerrada con alineación a fachada y garaje común - 1.



20.2.4. Densidad

La densidad máxima será de 75 vivs. equivalentes/ha sobre la superficie neta del sector (excluidos sistemas generales). Para el cálculo de esta densidad se tendrá en cuenta la siguiente equivalencia:

Vivienda unifamiliar: 1,75 viviendas equivalentes.

Vivienda multifamiliar de superficie útil superior a 60 m² - 1 vivienda equivalente.

Vivienda multifamiliar de superficie igual o inferior a 60 m² - 0,75 viviendas equivalentes.

Las reservas exigidas por el Artículo 31.c) de la LOTAU se computarán en base a la superficie real.

20.2.5. Distancia entre edificaciones

La distancia entre edificaciones será como mínima igual a la altura de la mas alta salvo en composiciones de edificación semicerrada en que podrá reducirse a la mitad.

20.2.6. Condiciones de las viviendas unifamiliares

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 175 m² para viviendas adosadas, 225 m² para pareadas y 300 m² para aisladas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL

El Secretario



Art. 24.3. PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES 23 JUL. 2002

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación persigue una finalidad urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un propósito de urbanización.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Disponer para el conjunto de servicios de abastecimiento de agua, abastecimiento de energía eléctrica, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación con fines urbanísticos llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen y del ejercicio de la facultad expropiatoria.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 17

El Secretario



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobada por acuerdo de

Art. 24.3. PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES 23 JUL. 2002

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibido su parcelación urbanística entendiéndose por tal, según lo dispuesto en el Artículo 89.b) de la LOTAU, aquellas en las que uno o varios de los lotes o fincas a que da lugar son susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para la actividad a que se refiere el nº 2. del Artículo 54 de la citada Ley o, en todo caso, de carácter específicamente urbano. En los puntos siguientes se desarrollan estas características genéricas que informan del carácter urbanístico de la parcelación.
2. Se presumirá que una parcelación persigue una finalidad urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un propósito de urbanización.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Disponer para el conjunto de servicios de abastecimiento de agua, abastecimiento de energía eléctrica, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación con fines urbanísticos llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen y del ejercicio de la facultad expropiatoria.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



6. No podrán situarse a menos de 1.500 m. del límite del Suelo Urbanizable.

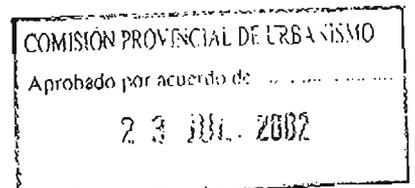
E) Almacenes de productos agrícolas.

Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del 20% de la parcela.

25.4.4. Condiciones de la edificación vinculada al cuidado y mantenimiento del medio natural

Cumplirán las condiciones señaladas en el apartado anterior para la categoría B).

25.4.5. Condiciones de los depósitos de materiales y residuos



La parcela mínima será de 20.000 m².

No se autorizan construcciones permanentes.

Las construcciones autorizadas serán desmontables y trasladables con facilidad no ocupando una superficie superior al 1% de la finca.

Deberá cumplir lo dispuesto en la Legislación sobre medio ambiente.

25.4.6. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades culturales y científicas

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas, exceptuándose elementos de observación que requirieran mayor altura.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados, salvo que fuera desaconsejable el acceso de vehículos por las características del lugar concreto en que se localicen.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**

El Secretario



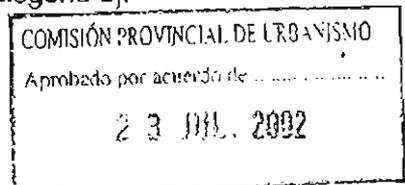
6. No podrán situarse a menos de 1.500 m. del límite del Suelo Urbanizable.

E) Almacenes de productos agrícolas.

Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del 2% de la parcela.

25.4.4. Condiciones de la edificación vinculada al cuidado y mantenimiento del medio natural

Cumplirán las condiciones señaladas en el apartado anterior para la categoría B).



25.4.5. Condiciones de los depósitos de materiales y residuos

La parcela mínima será de 20.000 m².

No se autorizan construcciones permanentes.

Las construcciones autorizadas serán desmontables y trasladables con facilidad no ocupando una superficie superior al 1% de la finca.

Deberá cumplir lo dispuesto en la Legislación sobre medio ambiente.

25.4.6. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades culturales y científicas

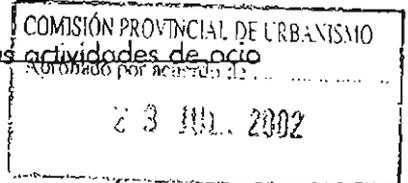
1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas, exceptuándose elementos de observación que requirieran mayor altura.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas, salvo que fuera desaconsejable el acceso de vehículos por las características del lugar concreto en que se localicen.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002



6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que, para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

25.4.7. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada y a las actividades de ocio y deportivas



1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
5. La finca que se destina a actividades de acampada, ocio o deportivas, se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los aparcamientos se localizarán en aquellas zonas en las que su impacto sea menor.

25.4.8. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras

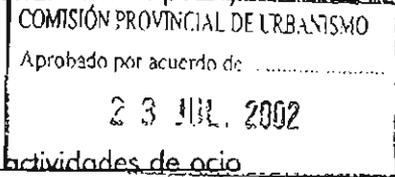
1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros en ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%), de la superficie de la parcela (considerando una superficie máxima de parcela igual a 5.000 m²).
5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que, para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.



25.4.7. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada y a las actividades de ocio y deportivas

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
5. La finca que se destina a actividades de acampada, ocio o deportivas, se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los aparcamientos se localizarán en aquellas zonas en las que su impacto sea menor.

25.4.8. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros en ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%), de la superficie de la parcela (considerando una superficie máxima de parcela igual a 5.000 m²).
5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Las antenas no podrán tener una altura superior a la del radio del círculo máximo que con centro en cualquier punto de la zona ocupada por la misma esté incluido totalmente en el perímetro de la edificación.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

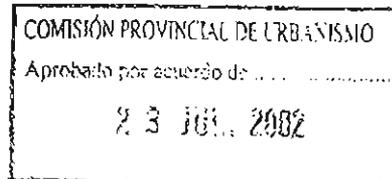


- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras: - De red viaria
- Instalaciones y redes de servicio
- Vías Pecuarias y caminos rurales.

Terrenos ocupados por la infraestructura y los de dominio público colindante. Para el resto de la zona de afección y servidumbre, la calificación se sustituye por la Norma Urbanística cuyas determinaciones se superponen sobre las de aquella que regula el suelo colindante con el de dominio público.

Art. 27. N-SRPE

Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Estructural



27.1. Definición

Normativa aplicable a las áreas de interés agrícola.

27.2. Objetivo

Protección de la actividad agrícola.

27.3. Determinaciones sobre uso y edificación

1. Son usos predominantes de este suelo los que engloba las actividades agrícola, y el mantenimiento del medio natural excepto en zonas calificadas como de zonas verdes o áreas para jardinería.
2. Son, asimismo usos permitidos los siguientes:
 - a) Explotaciones mineras y de extracción de áridos.
 - b) Los ligados a las actividades culturales y/o científicas.
 - c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, definiéndose en la documentación gráfica las zonas aptas previstas para el uso específico de depuración.
 - d) Las granjas-escuelas situadas en los núcleos existentes.
 - e) Son usos prohibidos los no enumerados en esta Norma.

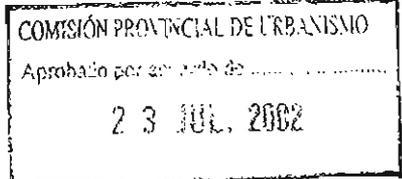
Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



La parcela mínima excepto para los servicios de mantenimiento de infraestructuras será de 50.000 m².

Art. 28. SRPA-2

Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Ambiental por su Interés Natural



28.1. Definición

Normativa aplicable a los suelos de interés ecológico. Constituye el marco para la redacción de un Plan Especial de la Ribera del Henares con que delimite y concrete el diseño de un Parque Ambiental según el esquema adjunto a esta Ordenanza.

28.2. Objetivo

Protección del ecosistema de los márgenes y riberas del río Henares.

28.3. Determinaciones sobre uso y edificación

- 1) Es uso característico de este suelo la defensa y mantenimiento del medio natural.
- 2) Son usos permitidos los siguientes:
 - a) La producción agrícola, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio ambiente objeto de protección, no permitiéndose, en todo caso edificaciones vinculadas a este uso.
 - b) Los ligados a actividades culturales y/o científicas.
 - c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras previo estudio de impactos.
 - d) Las granjas-escuelas.
 - e) Las instalaciones de ocio, deportivas y acampada.
 - g) Son usos prohibidos los no especificados.

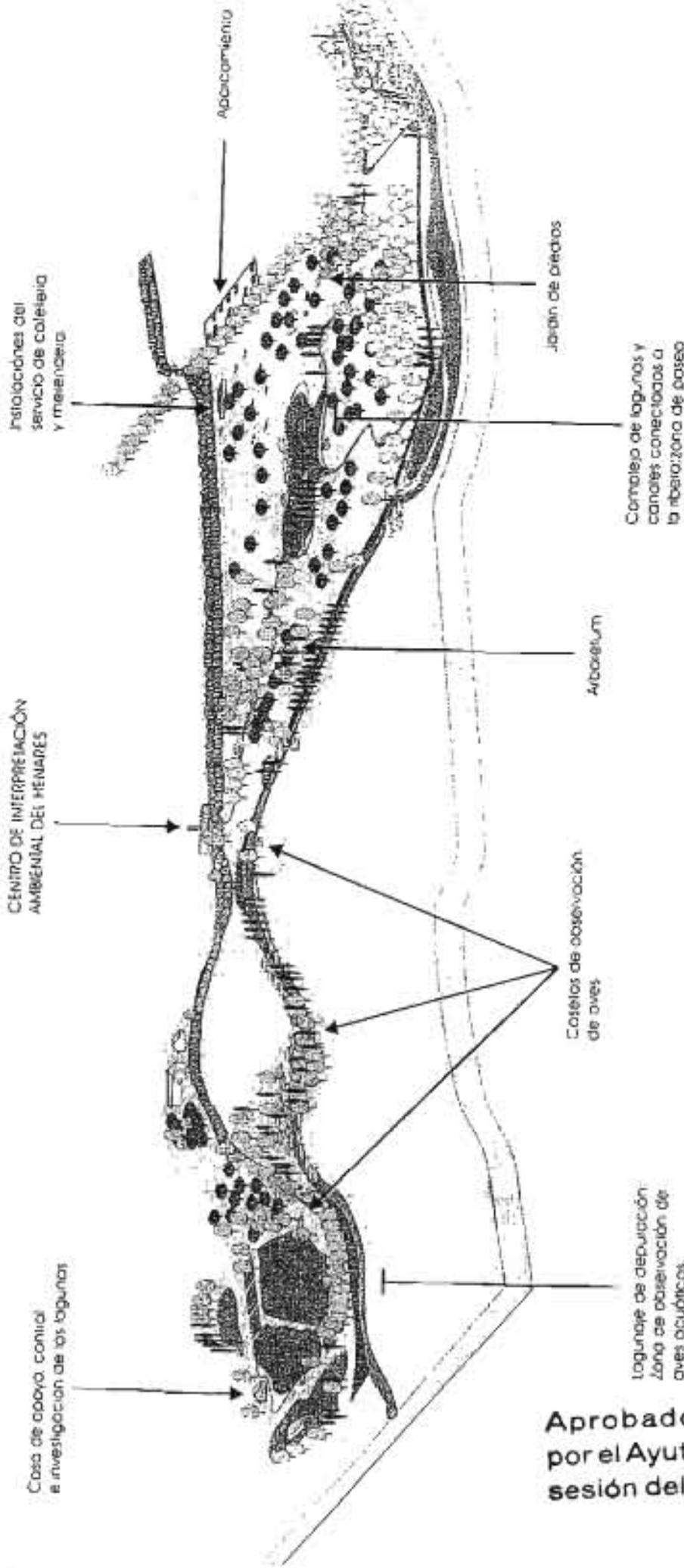
Todos estos usos deberán localizarse previa la redacción del Plan Especial de las riberas del Henares a que se hace referencia más arriba.

Las determinaciones especificadas en las Condiciones Generales del Suelo Rústico referidas a parcela, podrán referirse al ámbito del Plan Especial con las concentraciones de uso que dicho documento considere necesarias para el mejor cumplimiento de sus objetivos. El Plan Especial podrá extender su ámbito a categorías de suelo anexas al N-SRPA-2 con objeto de recuperar para uso agrícola o al servicio del parque (aparcamientos, por ejemplo) terrenos residuales de instalaciones extractivas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario



ESQUEMA
INDICATIVO DE
ORDENACIÓN



COMISIÓN PROVINCIAL DE AGRICULTURA
 Aprobación definitiva
 23 JUL 2002

PARQUE AMBIENTAL DEL HENARES

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL 2002
 El Secretario





Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día **11 JUL 2002**

El Secretario,




AMBIENTAL DE LA RIBERA DEL
 ALTO VALÓR

- Centro de interpretación
- Arca ludico-educativa: actividades y cursos de agua artificiales con actividades semi-domésticas y artísticas.
- Cercado de una laguna a partir de la restauración de una antigua pradera en el sauce florido.
- Zonas de observación de aves alrededor de arrozales en ribera y balsas.
- Arboretum y jardín de plantas útiles.
- Jardín de piedras.
- Sedals e itinerarios ecologicos.
- Servicio de turismo.
- Área de descanso y picnic.
- Parking.

RESTAURACIÓN DE LAS BALSAS DE LAGUNAJE
 como zonas húmedas de interés para la fauna acuática.

CONSERVACIÓN DE ENCLAVES DE ALTO VALÓR
 ECOLÓGICO:
 Cantiles floridos

Y un ecoturismo del bosque de ribera en las zonas de alto y
 los valles entre terrazas.

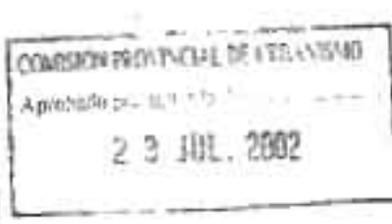
RESTAURACIÓN DE LOS ESPACIOS AFECTADOS POR
 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Recuperación de uso agrícola en la terraza o aprovechamiento para
 el parque.

Adecuación del antiguo meandro como zona recreativa.

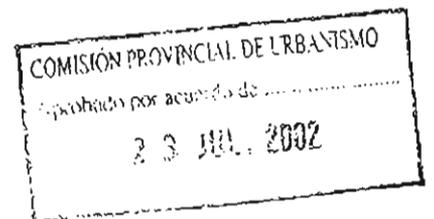
ESQUEMA
 INDICATIVO
 DE
 ORDENACIÓN

HOJA ORIGINAL



NOTA GENERAL

La regulación de los diferentes usos permitidos en las diferentes categorías de SRP es la indicada en las Determinaciones Generales de estas Normas para el SR.



**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,**



Art. 31. N-SRPA-3

Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Ambiental de Cauces

31.1. Definición

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que se localicen en el Suelo Rústico, en zonas de afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como regular el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

31.2. Ámbito de aplicación

Es norma de aplicación supletoria sobre todo el término municipal y específica en el suelo definido en el Plano de Clasificación del Suelo (E: 1/25000). La declaración de nuevas áreas de protección específica se realizará bien por mediación de un Plan Especial, bien siguiendo el procedimiento de modificación del Plan de Ordenación Municipal.

31.3. Protección

La protección se regulará por lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1976 de 11 de Abril). Por lo cual se establecen las zonas que se definen a continuación.

A) Ríos, Arroyos y Caceras.

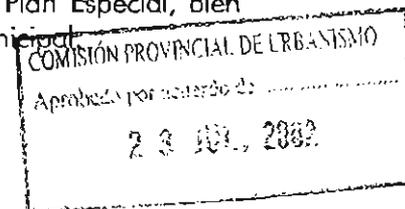
1. Cauce

1.1. Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4º de la L.A.).

1.2. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez días consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

1.3. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

1.4. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5º de la L.A.).



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión de día 17 JUL 2002
El Secretario,

[Handwritten signature]



2. Riberas

2.1. Se entiende por Riberas, las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2.2. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y los márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que se determine en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (art. 6º de la L.A.).

2.3.1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

c) Paso para el salvamento de personas o bienes.

d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

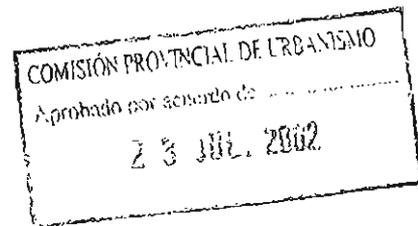
2.3.2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificativos. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

2.4. Por razones topográficas, hidrográficas, o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre. La modificación se hará por causas justificadas de exigencia del uso público, previa la tramitación de un expediente en que se oirá al propietario del terreno y, en su caso, al titular de la concesión, determinándose la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, si procediera.

2.5.1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
 Aprobado por acuerdo de ...
 23 JUL 2012

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2.5.2. La modificación de los límites en la zona de policía, cuando concorra alguna de las causas señaladas en el artículo 6º de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o el Ayuntamiento.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia al Ayuntamiento y Comunidades Autónomas y a los propietarios afectados. La Resolución deberá ser publicada, al menos, en el "Boletín Oficial" de las provincias afectadas.

2.5.3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa al Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

2.6.1. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido (art. 7º de la L.A.).

2.6.2. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, puedan resolver sobre su legalización o demolición.

2.7. Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente (art. 8º de la L.A.).

B) Lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables.

1. Lecho o fondo de los lagos o lagunas es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.

2. Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan (art. 9º de la L.A.).

Aprobado inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL 2012
 El Secretario

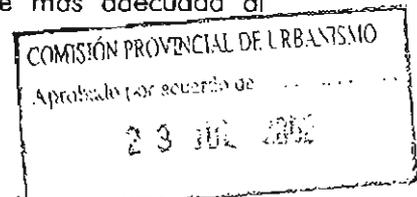


3. Las charcas situadas en predios de propiedad privada se considerarán como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios (art. 10 de la L.A.).

4. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran.

5. El Gobierno, por Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá establecer, además, normas complementarias de dicha regulación (art. 11 de la L.A.).

6. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Fomento, a propuesta del Organismo de cuenca, fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.



C) Acuíferos subterráneos.

1. Se entiende por acuíferos, terrenos acuíferos o acuíferos subterráneos aquellas formaciones geológicas que contienen agua o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir.

2. El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fundo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 52 de la Ley de Aguas (art. 12 de la L.A.).

D) Protección de acequias de riego.

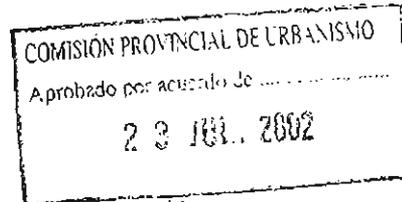
Tal y como se especifica en el Plano de Calificación del Suelo Rústico, se entiende que existe una banda de protección de 4 m. a cada lado del eje de las acequias de riego existentes en superficie; dicha franja será de 50 m. en el caso del canal que se sitúa en el límite norte municipal. En la franja así definida no se podrá ejecutar ninguna obra ni ningún tipo de vallado, tampoco podrán practicar en sus cajeros o márgenes obras de ninguna clase ni aun a título de defensa de su propiedad sin autorización expresa de la Comunidad de Regantes.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 1982
El Secretario,

30.4. Autorizaciones y usos

Las autorizaciones y usos se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se destaca especialmente lo relativo a la extracción autorizada (artículo 75) y zonas recreativas (artículo 74).





Se insiste especialmente en que:

1. Los cauces, tanto permanentes como estacionales o temporales se conservarán libres de obstáculos, para no modificar su capacidad de drenaje; tal como señala el artículo 5.2. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Así, se prohíbe cualquier acción constructiva en los mismos, así como en la zona de policía, en donde, en todo caso, se requerirá autorización del Organismo de cuenca correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en los artículo 9 y ss. del mencionado Reglamento.
2. Será necesaria licencia de obra para toda realización de captación de aguas, tanto subterráneas como superficiales. La concesión de dicha licencia vendría condicionada por la existencia de autorización administrativa del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica correspondiente) para la captación, de acuerdo a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y su desarrollo complementario.

Posteriormente deberá acreditarse la concesión administrativa de dicho Organismo para la utilización del agua.

3. Sin perjuicio de lo anterior, si se prevé posibilidad de afección directa hacia captaciones de abastecimiento, tanto cuantitativa como cualitativamente, y mientras no se hayan definido los perímetros de protección de las mismas, no se concederá licencia sin un estudio técnico que demostrase la no afección cualitativa y cuantitativa hacia los abastecimientos urbanos; entendiéndose como afección cualitativa la modificación en sentido negativo de los parámetros físicos, químicos y bacteriológicos; especialmente a observar si el uso del agua a extraer de la captación fuese destinado al regadío; en donde es de singular importancia prever que no pueda existir posibilidad de contaminación de los acuíferos captados por los abastecimientos, en relación a infiltración por lixiviado de productos químicos empleados en dichos regadíos.

A este respecto, el Plan General recomienda la solicitud al Organismo de cuenca correspondiente de la delimitación de los perímetros oportunos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 173 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. Las aguas negras deberán cumplir lo dispuesto en el O.M.M.A. para evacuar el agua a través del alcantarillado urbano, exigiendo tratamiento previo en caso contrario. Cuando no sea posible acometer al alcantarillado se requerirá al interesado para que solicite la autorización del vertido al Organismo de cuenca, de acuerdo a los artículos 245 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo en todo caso disponer de las medidas oportunas de depuración para evitar afecciones al medio natural.
5. Sin perjuicio de la posterior delimitación de los perímetros de protección de las zonas húmedas a proteger existentes en el término municipal, cuya competencia pertenece, al Organismo de cuenca correspondiente; ha de requerirse, para autorizar la realización de cualquier actividad susceptible de afectar a dichas zonas húmedas, el correspondiente permiso de dicho Organismo, de acuerdo con lo legislado en el artículo 279 del mencionado Reglamento, de modo similar a lo expresado en el punto 3, también en los sentidos de influencia potencialmente negativa en los volúmenes de agua de dichas zonas húmedas y de su calidad.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 17 JUL

El Secretario

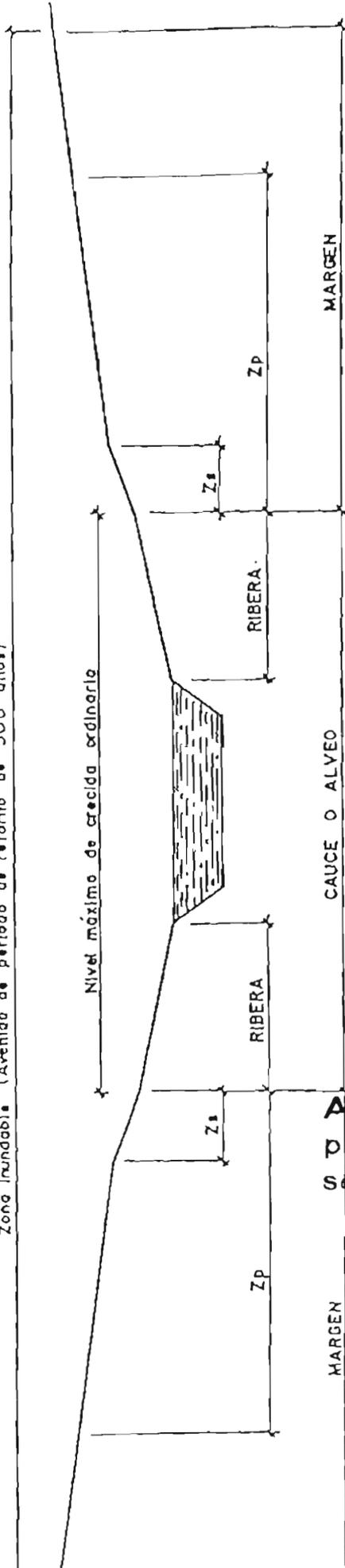


ZONAS DE PROTECCION

Z1r Zona de Sordidumbre (5 m.)

Zpr Zona de Polilla (100 m.)

Zona Inundable (Avenida de periodo de retorno de 500 años)



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
 Aprobado por acuerdo de ...
 23 JUL. 2002

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUL 2002
 El Secretario,

[Handwritten Signature]

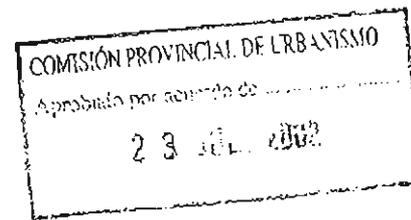


- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras:
- De red viaria
 - Instalaciones y redes de servicio
 - Vías Pecuarias y caminos rurales.

Terrenos ocupados por la infraestructura y los de dominio público colindante. Para el resto de la zona de afección y servidumbre, la calificación se sustituye por la Norma Urbanística cuyas determinaciones se superponen sobre las de aquella que regula el suelo colindante con el de dominio público.

NOTA GENERAL

La regulación de los diferentes usos permitidos en las diferentes categorías de SRP es la indicada en las Determinaciones Generales de estas Normas para el SR.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Art. 27. N-SRR

Régimen específico del Suelo Rústico de Reserva

27.1. Definición

Normativa aplicable a las áreas rústicas que se reservan para, en su caso, acoger a largo plazo nuevos desarrollos.

27.2. Objetivo

Preservarlo de impactos edificatorios o transformaciones que puedan condicionar el desarrollo urbano a largo plazo manteniendo entre tanto su carácter agrícola.

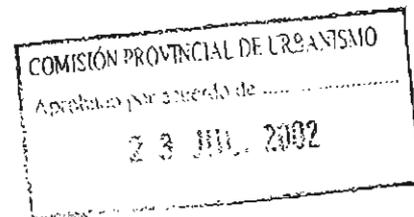
27.3. Determinaciones sobre uso y edificación

Se permiten exclusivamente los siguientes usos:

- Actividades agrícolas.
- Los usos relacionados con la gestión de residuos.
- Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y la instalación de servicios de carreteras.
- Dotacional (previa Calificación Urbanística).

Son usos prohibidos los no enumerados en esta Norma.

Se prohíben las instalaciones ganaderas excepto las existentes.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día **17 JUL 2002**
El Secretario,



Art. 28. SRPA-1

Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Ambiental por su Interés Paisajístico

28.1. Definición

Normativa aplicable a las áreas de interés paisajístico.

28.2. Objetivo

Protección del paisaje y del medio natural, por el papel que desempeña en la configuración del entorno ambiental.

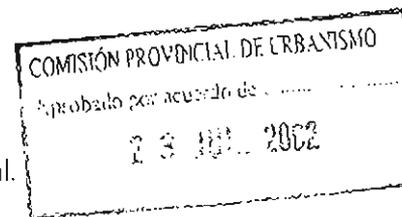
28.3. Determinaciones sobre uso y edificación

El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural.

Son usos permitidos los siguientes:

- a) Las actividades de recuperación y mantenimiento del ecosistema.
- b) Las actividades científicas y culturales.
- c) La producción agrícola, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio ambiente objeto de protección, no permitiéndose, en todo caso edificaciones vinculadas a este uso.

Son usos prohibidos los no especificados.



Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



Art. 29. SRPA-2

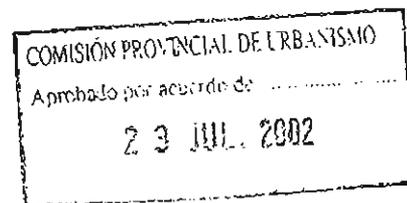
Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Ambiental por su Interés Natural

29.1. Definición

Normativa aplicable a los suelos de interés ecológico. Constituye el marco para la redacción de un Plan Especial de la Ribera del Henares con que delimite y concrete el diseño de un Parque Ambiental según el esquema adjunto a esta Ordenanza.

29.2. Objetivo

Protección del ecosistema de los márgenes y riberas del río Henares.



29.3. Determinaciones sobre uso y edificación

- 1) Es uso característico de este suelo la defensa y mantenimiento del medio natural.
- 2) Son usos permitidos los siguientes:
 - a) La producción agrícola, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio ambiente objeto de protección, no permitiéndose, en todo caso edificaciones vinculadas a este uso.
 - b) Los ligados a actividades culturales y/o científicas.
 - c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras previo estudio de impactos.
 - d) Las granjas-escuelas.
 - e) Las instalaciones de ocio, deportivas y acampada.
 - g) Son usos prohibidos los no especificados.

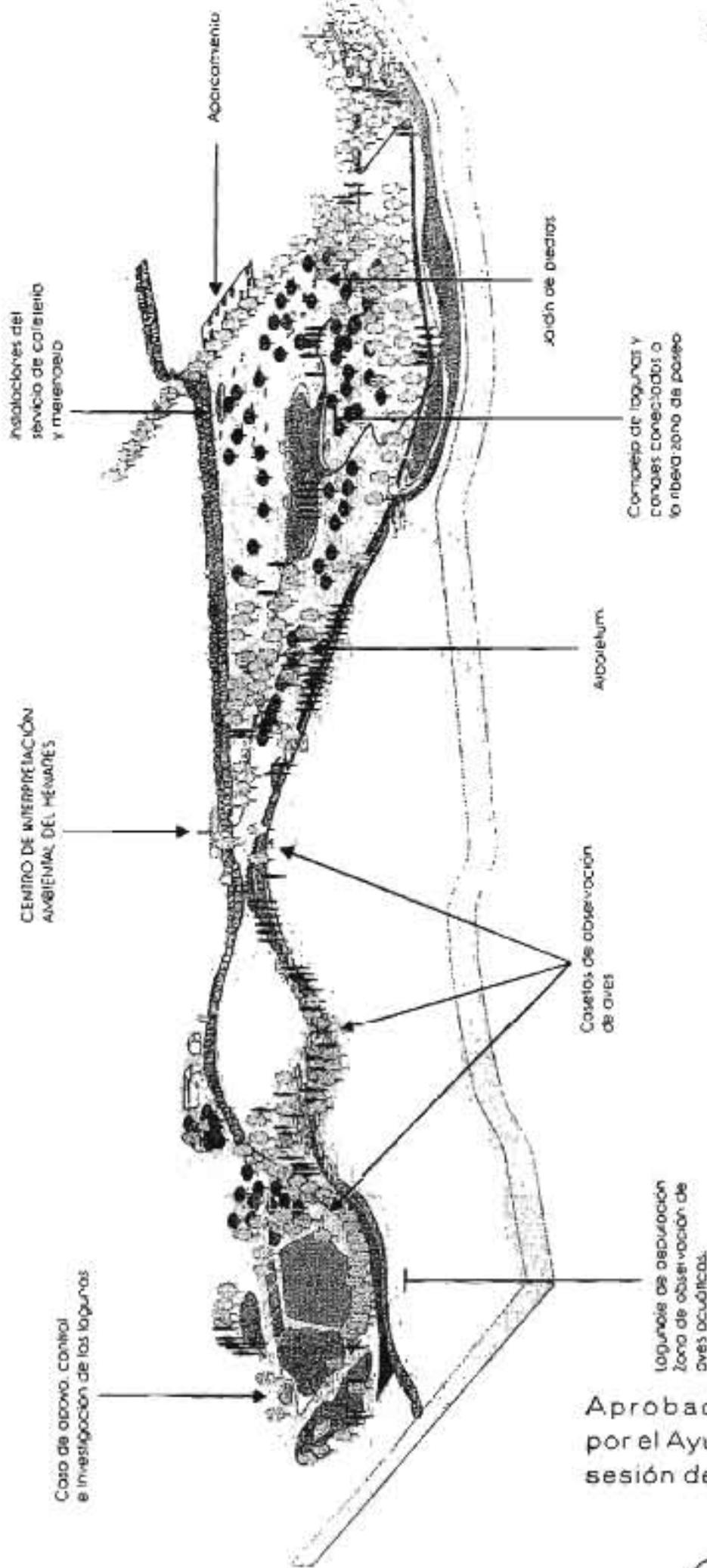
Todos estos usos deberán localizarse previa la redacción del Plan Especial de las riberas del Henares a que se hace referencia más arriba.

Las determinaciones especificadas en las Condiciones Generales del Suelo Rústico referidas a parcela, podrán referirse al ámbito del Plan Especial con las concentraciones de uso que dicho documento considere necesarias para el mejor cumplimiento de sus objetivos. El Plan Especial podrá extender su ámbito a categorías de suelo anexas al N-SRPA-2 con objeto de recuperar para uso agrícola o al servicio del parque (aparcamientos, por ejemplo) terrenos residuales de instalaciones extractivas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secreta



ESQUEMA
INDICATIVO DE
ORDENACIÓN



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
 Aprobada por acuerdo de:
 23 JUN 2002

PARQUE AMBIENTAL DEL HENARES

Aprobado inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 17 JUN 2002

El Secretari





PARQUE AMBIENTAL DE LA RIBERA DEL HENARES:

- Centro de Interpretación.
- Área lúdico-educativa: humedales y cursos de agua artificiales con anfibios semidomésticos y anfibios.
- Creación de una laguna a partir de la restauración de una antigua gravera en el cauce fluvial.
- Zonas de observación de aves silvestres en riberas y balsas.
- Arboretum y jardín de plantas útiles.
- Jardín de piedras.
- Sendas e itinerarios ecológicos.
- Servicio de cafetería.
- Área de descanso y picnic.
- Parking.

RESTAURACIÓN DE LAS BALSAS DE LAGUNAJE
como zonas húmedas de interés para la fauna acuática.

CONSERVACIÓN DE ENCLAVES DE ALTO VALOR ECOLÓGICO:
Cantiles fluviales.

Con restauración del bosque de ribera en las zonas de soto y los taludes entre terrazas.

RESTAURACIÓN DE LOS ESPACIOS AFECTADOS POR ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Recuperación de uso agrícola en la terraza o aprovechamiento para el parque.

Adecuación del antiguo meandro como zona recreativa.

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
197 JUL 2002

ESQUEMA

INDICATIVO

DE

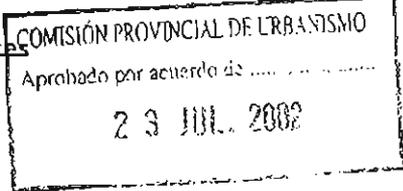
ORDENACIÓN

Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 197 JUL 2002
El Secretario,



C = 4
D
P

Art. 30. N-SRPA-3

~~Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Ambiental de Cauces~~

30.1. Definición

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que se localicen en el Suelo Rústico, en zonas de afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como regular el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

30.2. Ámbito de aplicación

Es norma de aplicación supletoria sobre todo el término municipal y específica en el suelo definido en el Plano de Clasificación del Suelo (E: 1/25000). La declaración de nuevas áreas de protección específica se realizará bien por mediación de un Plan Especial, bien siguiendo el procedimiento de modificación del Plan de Ordenación Municipal.

30.3. Protección

La protección se regulará por lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1976 de 11 de Abril). Por lo cual se establecen las zonas que se definen a continuación.

A) Ríos, Arroyos y Caceras.

1. Cauce

1.1. Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4º de la L.A.).

1.2. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

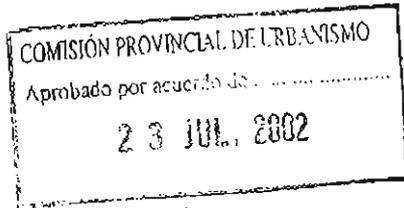
1.3. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

1.4. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5º de la L.A.).

**Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002**

El Secretario,





2. Riberas

2.1. Se entiende por Riberas, las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2.2. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y los márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que se determine en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (art. 6º de la L.A.).

2.3.1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

c) Paso para el salvamento de personas o bienes.

d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2.3.2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificativos. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

2.4. Por razones topográficas, hidrográficas, o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre. La modificación se hará por causas justificadas de exigencia del uso público, previa la tramitación de un expediente en que se oirá al propietario del terreno y, en su caso, al titular de la concesión, determinándose la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, si procediera.

2.5.1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario,



23 JUL. 2002

provisional.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2.5.2. La modificación de los límites en la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6º de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o el Ayuntamiento.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia al Ayuntamiento y Comunidades Autónomas y a los propietarios afectados. La Resolución deberá ser publicada, al menos, en el "Boletín Oficial" de las provincias afectadas.

2.5.3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa al Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

2.6.1. Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido (art. 7º de la L.A.).

2.6.2. La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, puedan resolver sobre su legalización o demolición.

2.7. Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se registrarán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente (art. 8º de la L.A.).

B) Lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables.

1. Lecho o fondo de los lagos o lagunas es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.

2. Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan (art. 9º de la L.A.).

3. Las charcas situadas en predios de propiedad privada se considerarán como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios (art. 10 de la L.A.).

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



COMISIÓN PROVINCIAL DE TRANSITO
HOJA MODIFICADA
Aprobado por acuerdo de
23 JUL. 2002

4. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran.

5. El Gobierno, por Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá establecer, además, normas complementarias de dicha regulación (art. 11 de la L.A.).

6. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Fomento, a propuesta del Organismo de cuenca, fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

C) Acuíferos subterráneos.

1. Se entiende por acuíferos, terrenos acuíferos o acuíferos subterráneos aquellas formaciones geológicas que contienen agua o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir.

2. El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fondo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 52 de la Ley de Aguas (art. 12 de la L.A.).

D) Protección de acequias de riego.

Tal y como se especifica en el Plano de Calificación del Suelo Rústico, se entiende que existe una banda de protección de 4 m. a cada lado del eje de las acequias de riego existentes en superficie; dicha franja será de 50 m. en el caso del canal que se sitúa en el límite norte municipal. En la franja así definida no se podrá ejecutar ninguna obra ni ningún tipo de vallado, tampoco podrán practicar en sus cajeros o márgenes obras de ninguna clase ni aun a título de defensa de su propiedad sin autorización expresa de la Comunidad de Regantes.

30.4. Autorizaciones y usos

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 23 JUL 2002
El Secretario

Las autorizaciones y usos se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se destaca especialmente lo relativo a la extracción de aguas (artículo 75) y zonas recreativas (artículo 74).

Se insiste especialmente en que:

1. Los cauces, tanto permanentes como estacionales o temporales se conservarán libres de obstáculos, para no modificar su capacidad de drenaje; tal como señala el artículo



COPIA MODIFICADA
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
23 JUL 2002

5.2. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Así, se prohíbe cualquier acción constructiva en los mismos, así como en la zona de policía, en donde, en todo caso, se requerirá autorización del Organismo de cuenca correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 y ss. del mencionado Reglamento.

2. Será necesaria licencia de obra para toda realización de captación de aguas, tanto subterráneas como superficiales. La concesión de dicha licencia vendría condicionado por la existencia de autorización administrativa del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica correspondiente) para la captación, de acuerdo a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y su desarrollo complementario

Posteriormente deberá acreditarse la concesión administrativa de dicho Organismo para la utilización del agua.

3. Sin perjuicio de lo anterior, si se prevé posibilidad de afección directa hacia captaciones de abastecimiento, tanto cuantitativa como cualitativa, y mientras no se hayan definido los perímetros de protección de las mismas, no se concederá licencia sin un estudio técnico que demostrese la no afección cualitativa y cuantitativa hacia los abastecimientos urbanos; entendiéndose como afección cualitativa la modificación en sentido negativo de los parámetros físicos, químicos y bacteriológicos; especialmente a observar si el uso del agua a extraer de la captación fuese destinado al regadío; en donde es de singular importancia prever que no pueda existir posibilidad de contaminación de los acuíferos captados por los abastecimientos, en relación a infiltración por lixiviado de productos químicos empleados en dichos regadíos.

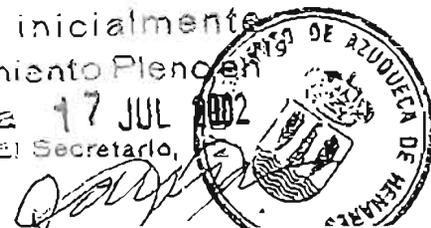
A este respecto, el Plan General recomienda la solicitud al Organismo de cuenca correspondiente de la delimitación de los perímetros oportunos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 173 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. Las aguas negras deberán cumplir lo dispuesto en el O.M.M.A. para evacuar el agua a través del alcantarillado urbano, exigiendo tratamiento previo en caso contrario. Cuando no sea posible acometer al alcantarillado se requerirá al interesado para que solicite la autorización del vertido al Organismo de cuenca, de acuerdo a los artículos 245 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo en todo caso disponer de las medidas oportunas de depuración para evitar afecciones al medio natural.
5. Sin perjuicio de la posterior delimitación de los perímetros de protección de las zonas húmedas a proteger existentes en el término municipal, cuya competencia pertenece, al Organismo de cuenca correspondiente; ha de requerirse, para autorizar la realización de cualquier actividad susceptible de afectar a dichas zonas húmedas, el correspondiente permiso de dicho Organismo, de acuerdo con lo legislado en el artículo 279 del mencionado Reglamento, de modo similar a lo expresado en el punto 3, también en los sentidos de influencia potencialmente negativo en los volúmenes de agua de dichas zonas húmedas y de su calidad.

Con carácter subsidiario se establecen las siguientes normas de protección:

- Los pozos se sellarán y aislarán en sus veinte primeros metros.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



- Los pozos abandonados deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.
- El perímetro de protección de los pozos comprenderá al menos 100 m². por unidad.
- Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc. no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas domésticas en la zona saturada.
- Los pozos de abastecimiento deben situarse a más de 1,00 metros de emisores de aguas residuales que circulen por couces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.
- La determinación de localización de vertederos de residuos sólidos, vertidos industriales, cementerios, etc. requerirá la exigencia de un estudio hidrogeológico previo.
- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento sólo podrán ser autorizadas, previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios, cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

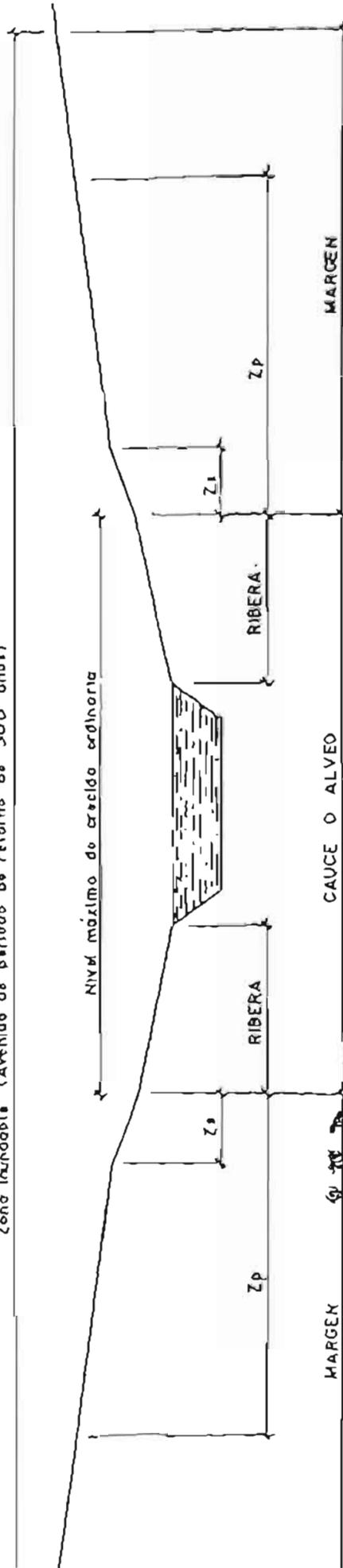


ZONAS DE PROTECCION

Zs Zona de Serrumbre (5 m.)

Zp Zona de Pailda (100 m.)

Zona Inundable (Avenida de período de retorno de 300 años)



COMISIONA PROVINCIAL DE TERRANISMO
 2002

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno
 sesión del día 7 JUL 2002
 El Secretario,

[Handwritten signature]



Art. 31. N-SRPE

Régimen específico del Suelo Rústico de Protección Estructural

31.1. Definición

Normativo aplicable a las áreas de interés agrícola.

31.2. Objetivo

Protección de la actividad agrícola.



31.3. Determinaciones sobre uso y edificación

1. Son usos predominantes de este suelo los que engloba las actividades agrícola, y el mantenimiento del medio natural excepto en zonas calificadas como de zonas verdes o áreas para jardinería.
2. Son, asimismo usos permitidos los siguientes:
 - a) Explotaciones mineras y de extracción de áridos.
 - b) Los ligados a las actividades culturales y/o científicas.
 - c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, definiéndose en la documentación gráfica las zonas aptas previstas para el uso específico de depuración.
 - d) Las granjas-escuelas situadas en los núcleos existentes.
 - e) Son usos prohibidos los no enumerados en esta Norma.

La parcela mínima excepto para los servicios de mantenimiento de infraestructuras será de 50.000 m².

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



COMISIÓN PROVINCIAL DE EVALUACIÓN
Aprobado por acuerdo nº
30 JUL 2002

NORMAS DE TRAMITACIÓN

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

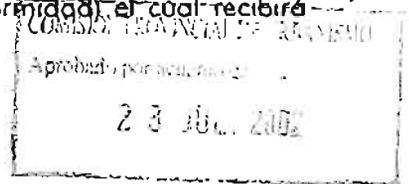


extremo a) del párrafo 1, se declarará desierto el acto. De la misma forma se ocuró de no comparecer la representación de la propiedad sin haberse previamente excusado o justificado su ausencia.

4°. Personado al propietario o representante, el técnico municipal procederá a aprobar el replanteo efectuado en el terreno por el propietario, de las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos o otros fijos del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél mediante clavos o estacas.

5°. Rasante: La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

6°. Las alineaciones y rasantes se harán constar en el plano citado en el artículo 35 que se unirá al expediente junto con el Acta, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad (en señal de conformidad), el cual recibirá copia autorizada del mismo.



ARTÍCULO 9.4. SOLARES CON ALINEACIÓN INTERIOR

En los solares con alineación interior, situados en manzanos de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto en la alineación anterior como en la posterior, con el mismo rigor previsto en los artículos anteriores, e igualmente acotará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

ARTÍCULO 9.5. SERVIDUMBRES

a) De paso.

Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representen en el caso de manzanos de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

b) Luces y vistas.

Se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,

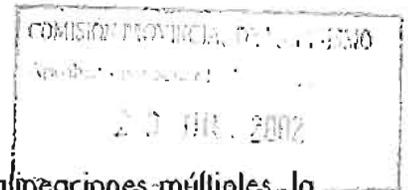


extremo a) del párrafo 1, se declarará desierto el acto. De la misma forma se actuará de no comparecer la representación de la propiedad sin haberse previamente excusado o justificado su ausencia.

4º. Personado el propietario o representante, el técnico municipal procederá a oprobador el replanteo efectuado en el terreno por el propietario, de las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél mediante clavos o estacas.

5º. Rasante: La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresado en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

6º. Las alineaciones y rasantes se harán constar en el plano citado en el artículo 9.2 que se unirá al expediente junto con el Acto, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad (en señal de conformidad) el cual recibirá copia autorizada del mismo.



ARTÍCULO 9.4. SOLARES CON ALINEACIÓN INTERIOR

En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto en la alineación anterior como en la posterior, con el mismo rigor previsto en los artículos anteriores, e igualmente ocalará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estético y conservación.

ARTÍCULO 9.5. SERVIDUMBRES

a) De paso.

Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

b) Luces y vistas.

Se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia. Desde el momento que transcurran quince días sin que den comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito.

7. Construcciones provisionales:

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

8. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, grúas torre.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

La instalación de grúas torre, exigirá específica licencia a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido.

Salvo que se destine a obras de interés general municipal, no se permitirá la instalación de grúas en vías públicas, ya sean fijas o sobre vehículos, por un tiempo superior a ocho horas.

- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que prevea.
- c) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno
sesión del día 11

El Secretario



En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia. Desde el momento que transcurran quince días sin que den comienzo las obras, o estén interrumpidas, ~~deberá suprimirse~~ la valla y dejar libre la acera al tránsito.

7. Construcciones provisionales.

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pobellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estos últimos. Dado la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

8. Maquinario e instalaciones auxiliares de obras, grúas.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza respectiva sobre protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

La instalación de grúas, exigirá específica licencia a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido.

Salvo que se destine a obras de interés general municipal, no se permitirá la instalación de grúas en vías públicas, ya sean fijas o sobre vehículos, por un tiempo superior a ocho horas.

- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que prevea.
- c) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

Aprobado inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002

El Secretario



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Aprobado por acuerdo de ...
23 JUL 2002

UNIDADES DE GESTIÓN

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 17 JUL 2002
El Secretario,



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA OD

38

SUPERFICIES DE ORDENACIÓN

ACTUALES	m ² .suelo	RESULTANTES	m ² .suelo
PÚBLICA	—	USO LUCRATIVO	12.446,51
PRIVADA	16.386,00	VIARIO	6.688,92
TOTAL	16.386,00	ZONA VERDE	4.873,00
		DOTACIONAL PUBLICO	16.386,00
		TOTAL	30.384,43

APROVECHAMIENTOS

EDIFICABILIDAD: 0,3 m²/m² del Uso CaracterísticoAPROV. URBANÍSTICO 18.193,00 m²c.APROVECHAMIENTO TIPO 18.193,00 m²c.APROV. PRIVATIVO 16.373,70 m²c.APROV. COMPENSACIÓN CESIÓN 1.819,30 m²c.APROV. BAJO CUBIERTA MÁXIMO 1.300,00 m²c.

Escala 1:2000

USO CARACTERÍSTICO

Residencial Multifamiliar Libre

USO PREDOMINANTE

Residencial Multifamiliar

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

300 Viv.

PLAZOS

1 año para el cumplimiento de las obligaciones de cesión y equidistribución (a excepción lo especificado en la estipulación TERCERA del Convenio Urbanístico)

COMPROMISOS

Redacción Estudio de Detalle
Redacción de documento de afectación de la ordenación sobre el arbolado existente. (*)
Cesión del 10% de Aprovechamiento Urbanístico del Vial y de la Zona Verde
Cesión del Vial
Cesión de la Zona Verde
Cesión de la parcela dotacional

COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTO POR EXCESO DE CESIÓN

Cálculos obligaciones L.O.T.A.U.

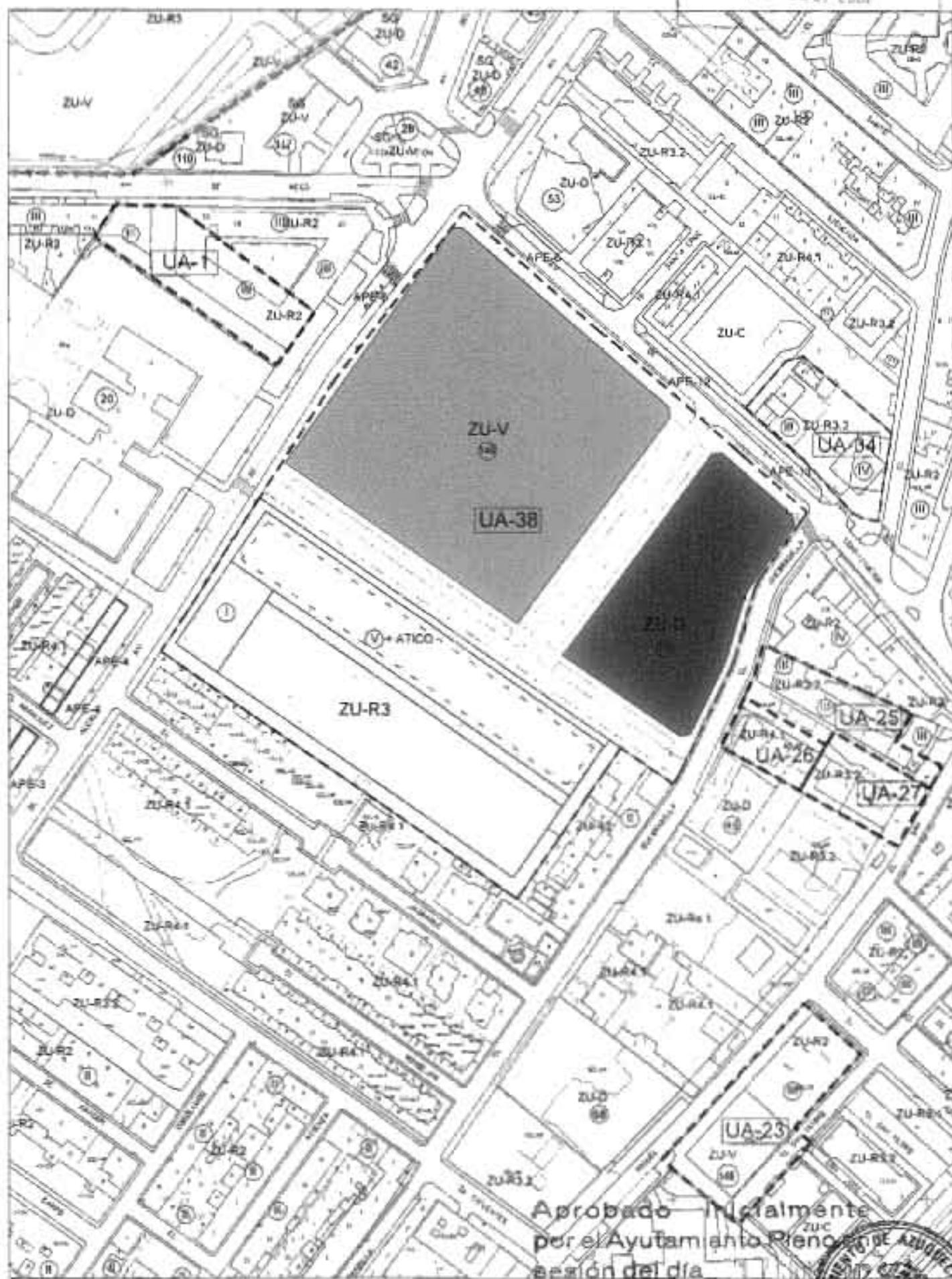
Dotacional	20 m ² /100 m ² aprov.	3.274,74 m ²	Cálculos U.A. con urbanización:	20.300,89 m ²
Zona Verde o Libre	10,00%	3.638,60 m ²	Cálculos U.A. sin urbanización:	3.638,60 m ²
TOTAL		6.913,34 m ²	TOTAL CESIONES:	23.939,49 m ²
			Diferencia exceso de cesión	17.026,15 m ²
			Compensación	1.819,30 m ² c.

BASTOS CATASTRALES Manzana 1706-0 Parcelas incluidas 01 a 23

(*) Incluido en el P.A.U. se redactará un documento que anticipe la afectación de la ordenación sobre arbolado existente que permita la toma de decisiones sobre la viabilidad de posibles trasplantes.

Aprobado Inicialmente
por el Ayuntamiento Pleno en
sesión del día 7 de Julio de 2007

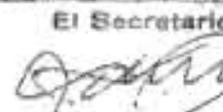
El Secretario

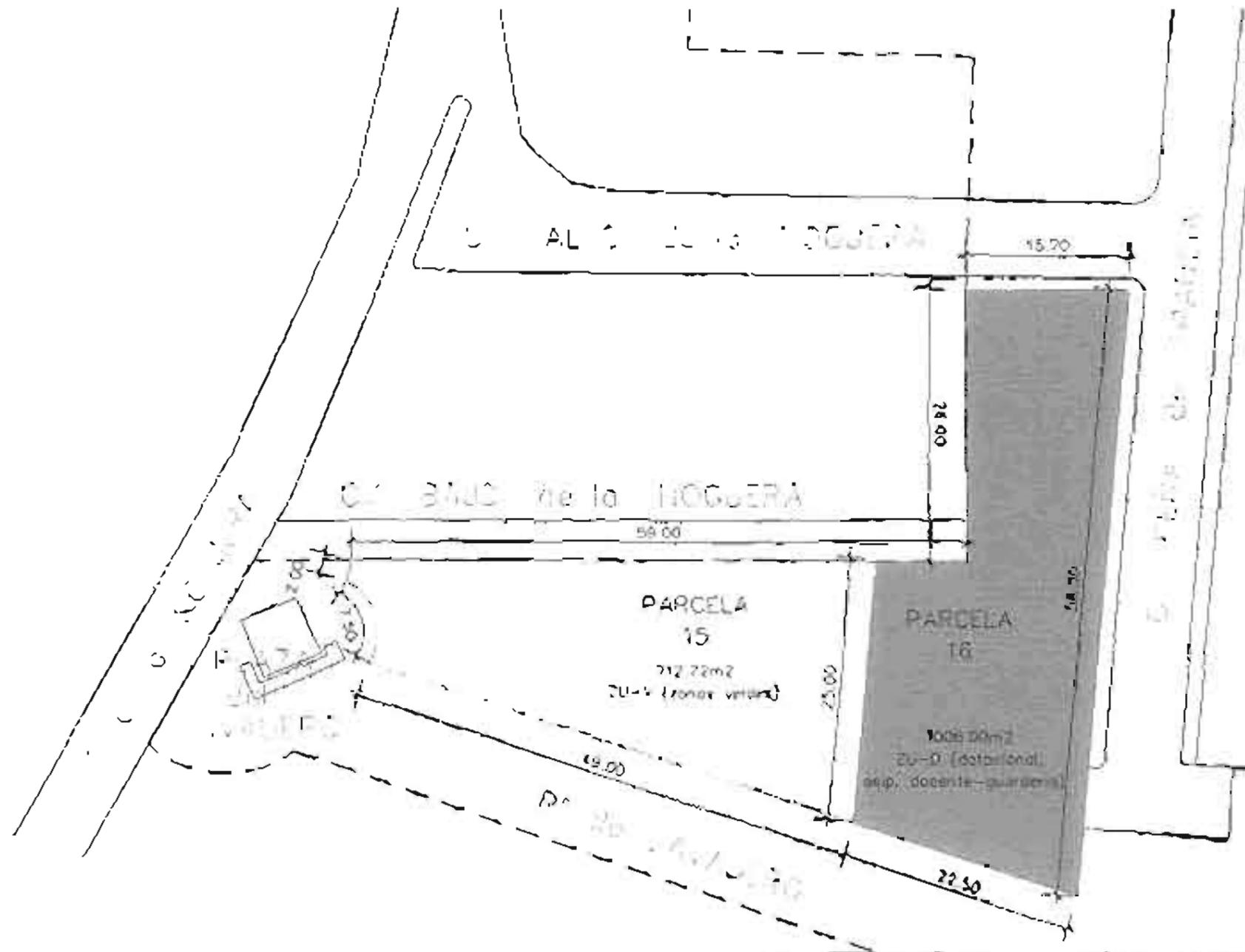


ZU-R3 BLOQUE ABIERTO ZU-D ZONAS DOTACIONALES
 ZU-V ZONAS VERDES

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno
 Sesión del día 23 de Julio de 2007

El Secretario



COMISION PROYECTOS DE URBANISMO
 7-3 JUL 2002

Aprobado Inicialmente
 por el Ayuntamiento Pleno en
 sesión del día 7 JUL 2002
 El Secretario,



CONSEJO REGULADOR DE LA REGIÓN DE MADRID
 AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES
 AREA DE DIFERENCIACION DE ZONAS Y TIPOS DE EDIFICIOS

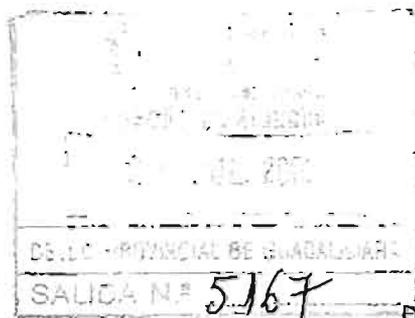
EF-02

CAPACIDAD FISICA, SOCIAL Y URBANISTICA
 PARCELA 15 y 16 - ESTABLECIMIENTO

PARCELA 15

Superficie de Parcela	712.72m ²
Edificabilidad	(transferida) 0.00m ²
Uso Característico	Z Verde-Equip Soc.
Coefficiente Urbanización	0.00
Conservación	0.00
Nº de Plantas	no se consideran
Retranqueos	no se consideran
Propiedad	Ayto Azuqueca de Henares

Superficie de Parcela	1006.00m ²
Edificabilidad	548.07m ²
Uso Característico	Dotacional Equip Decente-Guarderia
Coefficiente Urbanización	4.5590
Conservación	4.07378
Propiedad	Ayto Azuqueca de Henares

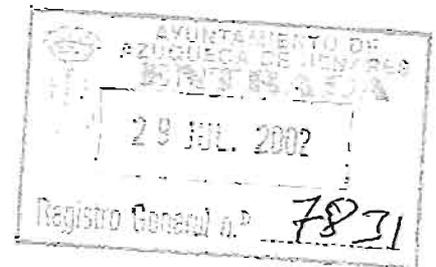


Fecha:
25 de Julio de 2002

NºRef:
Urbanismo RMI/s

Asunto:
Rda. acuerdo Comisión Provincial de Urbanismo

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de
19200-AZUQUECA DE HENARES
(Guadalajara)



JOSÉ LUIS MADRIGAL FERNÁNDEZ, SECRETARIO DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

"4º. Bis.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Azuqueca de Henares.-

Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Azuqueca de Henares".

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación.

Guadalajara, 25 de julio de 2002