



NORMAS URBANÍSTICAS

CONCERTACIÓN ADMINISTRATIVA E INFORMACIÓN PÚBLICA



POZO LORENTE, ENERO DE 2014





ÍNDICE

TÍTULO I.	GENERALIDADES.....	1
CAPÍTULO 1	GENERALIDADES.....	1
Artículo 1	Naturaleza y Ámbito Territorial.....	1
Artículo 2	Vigencia	1
Artículo 3	Condiciones de Revisión del POM.....	1
Artículo 4	Condiciones de revisión de la priorización de acciones del POM.....	3
Artículo 5	Contenido documental del Plan de Ordenación Municipal y valor relativo de sus elementos.....	3
Artículo 6	Interpretación del Plan de Ordenación Municipal.....	5
Artículo 7	Textos legales o reglamentarios que definen el marco urbanístico y legal de referencia	6
Artículo 8	Modificaciones del POM	7
Artículo 9	Determinaciones de Ordenación Estructural (O.E.).....	8
Artículo 10	Determinaciones de Ordenación Detallada (O.D.).....	9
Artículo 11	Interpretación de las Normas Urbanísticas (O.E.).....	10
Artículo 12	Normas concurrentes (O.E.)	10
Artículo 13	Disposiciones adicionales (O.E.).....	10
Artículo 14	Disposiciones transitorias (O.E.).....	10
Artículo 15	Disposiciones derogatorias (O.E.).....	13
Artículo 16	Organización temporal de la ejecución del planeamiento y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (O.E.).....	13
CAPÍTULO 2	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	16
Artículo 17	Clasificación del Suelo (O.E.).....	16
Artículo 18	Calificación del Suelo. Usos Globales (O.E.)	17
Artículo 19	Suelo de Sistemas Generales (O.E.)	17
Artículo 20	Categorización del suelo en razón de su Ordenación Detallada (O.E.)	18



Artículo 21	Régimen de las áreas de planeamiento incorporado (O.E.)	19
Artículo 22	Régimen de las áreas de planeamiento asumido (O.E.).....	20
Artículo 23	Régimen de las áreas de planeamiento remitido (O.E.)	20
Artículo 24	Áreas de reparto (O.E.).....	21
Artículo 25	Clases de Aprovechamiento Urbanístico. Excedente y adquisición de un excedente de aprovechamiento (O.E.).....	22
TÍTULO II.	REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO	24
Artículo 26	Definición, delimitación e identificación (O.E.)	24
Artículo 27	Regulación de los sistemas generales (O.E.)	24
Artículo 28	Titularidad y régimen urbanístico (O.E.).....	26
Artículo 29	Procedimientos de obtención de los sistemas generales (O.E.)...	26
Artículo 30	Bienes de dominio público (O.E.).....	27
Artículo 31	Tratamiento de los bienes de dominio público (O.E.)	27
TÍTULO III.	REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	29
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES DE USO	29
Artículo 32	Usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles (O.E).	29
Artículo 33	Tipos de ordenación de la edificación.	29
CAPÍTULO 2	NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ESPECÍFICA.....	31
Artículo 34	Objetivos en este tipo de ordenación.....	31
Artículo 35	Distribución de la edificabilidad neta.	31
Artículo 36	Ordenación de la forma de la edificación.	31
Artículo 37	Ocupación máxima de parcela.....	32
Artículo 38	Cota de referencia de la planta baja.	32
CAPÍTULO 3 - USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE		34



Artículo 39	Usos pormenorizados en suelo urbano (O.E.).....	34
Artículo 40	Residencial, Vivienda.....	35
Artículo 41	Uso terciario comercial.....	36
Artículo 42	Uso terciario oficinas.....	37
Artículo 43	Uso terciario hotelero.....	38
Artículo 44	Uso terciario recreativo.....	38
Artículo 45	Uso de industria.....	39
Artículo 46	Uso equipamiento religioso.....	42
Artículo 47	Uso equipamiento educativo.....	42
Artículo 48	Uso equipamiento cultural.....	43
Artículo 49	Uso equipamiento deportivo.....	43
Artículo 50	Uso equipamiento sanitario-asistencial.....	44
Artículo 51	Uso equipamiento administrativo-institucional.....	44
Artículo 52	Uso de garaje-aparcamiento.....	45
Artículo 53	Uso de zonas verdes y espacios libres.....	48
Artículo 54	Uso de servicios urbanos.....	48
Artículo 55	Uso de comunicaciones.....	49
CAPÍTULO 4 - USOS PORMENORIZADOS EN SUELO RUSTICO.....		51
Artículo 56	Regulación de usos en Suelo Rústico (O.E.).....	51
TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....		54
CAPÍTULO 1 - CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS.....		54
Artículo 57	Condiciones de calidad de los edificios.....	54
Artículo 58	Condiciones Higiénicas de los locales.....	55
Artículo 59	Condiciones higiénicas de los edificios.....	56
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....		60
Artículo 60	Dotación de agua.....	60
Artículo 61	Dotación de energía.....	60



Artículo 62	Dotaciones de comunicación.	62
Artículo 63	Servicios de evacuación.....	63
Artículo 64	Instalaciones de climatización.....	65
Artículo 65	Aparatos elevadores.	66
CAPÍTULO 3 - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS		68
Artículo 66	Seguridad en los edificios.	68
CAPÍTULO 4 - CONDICIONES DIMENSIONALES O DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.....		72
Artículo 67	Condiciones del solar edificable.....	72
Artículo 68	Alineaciones y rasante.	74
Artículo 69	Altura máxima de la edificación.....	74
Artículo 70	Medición de alturas.	75
Artículo 71	Construcciones por encima de la altura máxima.	76
Artículo 72	Terrenos en pendiente.	76
Artículo 73	Alturas entre plantas máximas y mínimas.....	77
Artículo 74	Reducciones de altura.....	77
Artículo 75	Entreplantas.	77
Artículo 76	Patios de luces.	77
Artículo 77	Patios mancomunados.....	78
Artículo 78	Cobertura de patios.....	79
Artículo 79	Normas generales de cuerpos volados.....	79
Artículo 80	Salientes.....	79
Artículo 81	Vuelos en patios.....	80
Artículo 82	Retranqueos en fachadas.	80
Artículo 83	Retranqueos en planta baja.	80
Artículo 84	Separación a linderos.....	80
Artículo 85	Chaflanes.	80
Artículo 86	Fondo máximo.....	81



Artículo 87	Resto de parcela.....	81
Artículo 88	Fachadas.....	81
Artículo 89	Locales en planta baja.....	81
Artículo 90	Toldos y marquesinas.....	81
Artículo 91	Carpintería y cerrajería.....	82
Artículo 92	Conducciones eléctricas y telefónicas.....	82
Artículo 93	Medianerías.....	82
Artículo 94	Cubiertas.....	82
CAPÍTULO 5 - CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN		
.....		84
Artículo 95	Obras de reforma.....	84
Artículo 96	Derribos.....	84
Artículo 97	Apeos.....	85
Artículo 98	Cerramiento de obras.....	86
Artículo 99	Construcciones provisionales e instalación de grúas.....	87
Artículo 100	Cerramiento de solares sin edificar.....	88
Artículo 101	Supresión temporal de puntos de alumbrado público.....	89
Artículo 102	Ejecución de instalaciones en la edificación y el espacio público pertenecientes al Catálogo.....	90
TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....		91
CAPÍTULO 1 - CONDICIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO.....		91
Artículo 103	Generalidades.....	91
Artículo 104	Desarrollo en Planes y Proyectos del Suelo Urbano.....	92
Artículo 105	Condicionantes de actuación.....	92
Artículo 106	Alineaciones.....	93
Artículo 107	Delimitación de la superficie edificable en una parcela.....	94
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA CON USO GLOBAL RESIDENCIAL.....		95



Artículo 108	Edificación residencial existente.	95
Artículo 109	Obligatoriedad de la condición de vivienda exterior.	95
Artículo 110	Tratamiento de paramentos al descubierto.	95
SECCION 1 ORDENANZA ZU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.		96
Artículo 111	Ámbito de aplicación.	96
Artículo 112	Fondo máximo edificable.	96
Artículo 113	Alineaciones.	96
Artículo 114	Altura de edificación.	96
Artículo 115	Vuelos.	96
Artículo 116	Chaflanes.	96
Artículo 117	Condiciones de usos permitidos.	97
SECCION 2 ORDENANZA ZU-2: VIVIENDA UNIFAMILIAR.		98
Artículo 118	Ámbito de aplicación.	98
Artículo 119	Alineaciones y rasantes.	98
Artículo 120	Parcela mínima.	98
Artículo 121	Ocupación de parcela.	98
Artículo 122	Condiciones de usos permitidos.	98
Artículo 123	Retranqueos.	99
Artículo 124	Altura de edificación.	99
Artículo 125	Vuelos.	99
CAPÍTULO 3 - CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA CON USO GLOBAL Terciario administrativo-institucional, sanitario-asistencial, comercial, DEPORTIVO, ZONA VERDE.		100
Artículo 126	Edificación existente.	100
Sección 1. ORDENANZA EA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, sanitario-ASISTENCIAL, COMERCIAL-SOCIAL.		100
Artículo 127	Ámbito de aplicación.	100
Artículo 128	Condiciones de usos permitidos.	100



Sección 2. ORDENANZA EE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR	101
Artículo 129 Ámbito de aplicación.	101
Artículo 130 Condiciones de usos permitidos.	101
Sección 3. ORDENANZA ED: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	101
Artículo 131 Ámbito de aplicación.	101
Artículo 132 Condiciones de usos permitidos.	102
Sección 4. ORDENANZA EV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE	102
Artículo 133 Ámbito de aplicación.	102
Artículo 134 Condiciones de usos permitidos.	102
TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	104
CAPÍTULO 1 - CONDICIONES GENERALES.....	104
Artículo 135 Ámbito (O.E.).....	104
Artículo 136 Suelo urbanizable con ordenación detallada desde el POM.....	104
Artículo 137 Condiciones para la ejecución del planeamiento.	104
Artículo 138 Régimen del suelo urbanizable sin programar.....	104
Artículo 139 Régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora	105
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN EN SECTORES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL	106
Artículo 140 Carácter orientativo de la regulación.....	106
Artículo 141 Parcela mínima	106
Artículo 142 Alineaciones, retranqueos, fondo edificable y posición en la parcela	107
Artículo 143 Altura máxima.	108
Artículo 144 Edificabilidad.	108
Artículo 145 Cuerpos volados abiertos, cerrados y balcones.	109
Artículo 146 Espacios libres privados.....	109
Artículo 147 Régimen de los usos.....	110



CAPÍTULO 3 - CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CON USOPORMENORIZADO DE Terciario de Oficinas.....	111
Artículo 148 Carácter orientativo de la regulación.....	111
Artículo 149 Definición y división en grados.....	111
Artículo 150 Condiciones de parcela.....	111
Artículo 151 Condiciones de la edificación.....	111
Artículo 152 Régimen de los usos.....	112
CAPÍTULO 4 - CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CON USOPORMENORIZADO DE Terciario Comercial	113
Artículo 153 Carácter orientativo de la regulación.....	113
Artículo 154 Definición y división en grados.....	113
Artículo 155 Condiciones de parcela.....	113
Artículo 156 Condiciones de la edificación.....	113
Artículo 157 Régimen de los usos.....	114
CAPÍTULO 5 - CONDICIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CON USOPORMENORIZADO Industrial.....	115
Artículo 158 Carácter orientativo de la regulación.....	115
Artículo 159 Definición y división en grados.....	115
Artículo 160 Condiciones de parcela.....	115
Artículo 161 Condiciones de la edificación.....	116
Artículo 162 Régimen de los usos.....	116
TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	117
CAPITULO 1- Condiciones generales	117
Artículo 163 Terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico.....	117
Artículo 164 Categorías.....	117



Artículo 165	Concurrencia de categorías	118
Artículo 166	Delimitación gráfica de las categorías.....	118
Artículo 167	Régimen jurídico de la propiedad en suelo rústico	118
Artículo 168	Condiciones de parcelación en suelo rústico	120
Artículo 169	Vivienda familiar aislada en suelo rústico	120
Artículo 170	Medidas para evitar la formación de núcleos de población	121
CAPITULO 2- Condiciones particulares de las distintas categorías de suelo rústico		122
Artículo 171	Usos permitidos (P), autorizables (A) y prohibidos (PR).....	122
Artículo 172	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUPa), subcategoría “vías pecuarias”	122
Artículo 173	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUPa), subcategoría “Dominio Público Hidráulico”.	123
Artículo 174	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUPn), subcategoría “Montes de Utilidad Pública”	125
Artículo 175	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUPn), subcategoría Hábitat de Interés Comunitario (Anexo I de la Directiva 92/43/CEE)	127
Artículo 176	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUPc)	128
Artículo 177	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUPe), subcategoría “agrícola”	129
Artículo 178	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUPe), subcategoría “forestal”	130
Artículo 179	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUPe), subcategoría “extractiva”	131
Artículo 180	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPi).....	132
Artículo 181	Suelo Rústico de Reserva (SRR).....	134
Artículo 182	Matrices de regulación de usos por categorías.....	137



Artículo 199	Instrumentos de gestión y ejecución.....	186
Artículo 200	Proyectos de Urbanización.....	187
Artículo 201	Proyectos de Edificación.....	188
Artículo 202	Ejecución simultanea de obras de edificación y urbanización en suelo urbano consolidado.....	189
CAPÍTULO 2–LICENCIAS		190
Artículo 203	Licencias, autorización de actividades provisionales y trámites de consulta sustitutorios.....	190
Artículo 204	Licencias urbanísticas	191
Artículo 205	Licencias de parcelación	192
Artículo 206	Licencias de obras de urbanización	193
Artículo 207	Licencias de obra de edificación	193
Artículo 208	Licencia de uso y actividades.....	195
Artículo 209	Trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras.....	195
Artículo 210	Actos sujetos al régimen de comunicación previa	195
Artículo 211	Ordenes de ejecución, inspección de obras y otros.....	196
CAPÍTULO 3–CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA		198
Artículo 212	Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas..	198
Artículo 213	Intervención en el desarrollo de la ordenación y en su gestión de los propietarios y otros agentes urbanísticos.....	198
CAPÍTULO 4–CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		199
SECCIÓN 1 - DISEÑO DE LA RED VIARIA		199
Artículo 214	Condiciones generales de diseño de la red viaria (OE).....	199
Artículo 215	Tipología de secciones transversales (OE).....	204
Artículo 216	Condiciones para la ejecución de vados en vías públicas	205
Artículo 217	Calzada, aceras y bordillos.....	206
Artículo 218	Control de calidad de las obras de pavimentación.....	207
SECCIÓN 2 - URBANIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS		208



Artículo 219	Ámbito y condiciones de aplicación.	208
Artículo 220	Condiciones generales de diseño y calidad ambiental (OE).....	208
Artículo 221	Condiciones de diseño y calidad ambiental en la pavimentación	209
Artículo 222	Condiciones de diseño y calidad ambiental en el mobiliario urbano 214	
ANEXO I: FICHAS URBANÍSTICAS		219



TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1 GENERALIDADES

Artículo 1 Naturaleza y Ámbito Territorial

1. El presente documento constituye el Plan de Ordenación Municipal de Pozo Lorente, (en adelante POM) con el contenido y el alcance previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, Decreto legislativo 1/2010, de 18/05/2010, (en adelante, TRLOTAU), y en el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley, Decreto 248/2004 de 14/09/2004, (en adelante RP-LOTAU).
2. El Plan de Ordenación Municipal comprende la totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal de Pozo Lorente, y define para éste su ordenación estructural.

Artículo 2 Vigencia

El POM entra en vigor desde la fecha de publicación del Documento de Aprobación Definitiva íntegro, y de acuerdo con la legislación urbanística, su vigencia es indefinida. El Ayuntamiento de Pozo Lorente podrá proceder a la innovación de la ordenación urbanística, revisión o modificación de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 3 Condiciones de Revisión del POM

1. Deberá revisarse el POM cuando se den las causas establecidas en el art.40 del TRLOTAU o cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Elección de un Modelo Territorial distinto del previsto en el presente instrumento de ordenación.
 - b. Cuando una innovación conlleve un incremento superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.



- c. En el caso en que se acumulen modificaciones puntuales de las determinaciones del POM que amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de los elementos estructurales definidos en el presente documento.
 - d. Si durante la ejecución del plan se hace necesario una ampliación de los criterios u objetivos adoptados en el planeamiento que, aunque confirmen el modelo de ordenación previsto inicialmente, requieran una reconsideración global de la lógica secuencial establecida para la ejecución del POM.
 - e. Cuando sea necesario iniciar acciones que impliquen inversiones no contempladas en el documento, que produzcan alteraciones sustanciales sobre las previsiones y sobre la ordenación estructural y que requieran una reconsideración global de la lógica secuencial establecida para la ejecución del POM.
 - f. Que hayan sido aprobados planes parciales en suelo urbanizable que sumen conjuntamente más de tres cuartas partes de la oferta del suelo urbanizable total definida en este POM.
 - g. Que no se asegure la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen conforme.
2. No obstante el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la Revisión del POM en el momento en que se cumplan doce años desde la Aprobación Definitiva del presente documento, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, tomando de referencia las condiciones expuestas anteriormente.
 3. Se procederá a la revisión del POM en base al mantenimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. El Modelo Territorial adoptado debe propiciar en todo momento el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre los ciudadanos, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.



Artículo 4 Condiciones de revisión de la priorización de acciones del POM

El Ayuntamiento de Pozo Lorente revisará la priorización de las acciones programadas en el POM cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en él, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

Artículo 5 Contenido documental del Plan de Ordenación Municipal y valor relativo de sus elementos

1. Los distintos documentos del POM integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del plan. A los efectos del desarrollo y aplicación del POM, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los números siguientes.

2. La Memoria Informativa analiza las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del POM y se completa con la documentación recogida por el documento de Evaluación Ambiental.

3. La Memoria Justificativa describe y fundamenta el modelo territorial a implantar, señala los criterios básicos de la Ordenación Estructural, Ordenación Detallada en suelo Urbanos Consolidado, No Consolidado donde el planeamiento le atribuye una edificabilidad superior a la existente, y Urbanizable contiguo al Suelo Urbano.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Incluye la Evaluación Analítica de las implicaciones económicas y financieras del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

4. Las Normas Urbanísticas integran las reglas técnicas y jurídicas que precisan



las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse las todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades de todo tipo en cualquier clase y categoría de suelo. Prevalcen con carácter general sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Contienen partes escritas y gráficas con valor aclaratorio de sus determinaciones, así como anexos que precisan su contenido en algunos aspectos en forma de fichas de planeamiento, desarrollo y gestión. En suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y rústico tienen carácter de normas urbanísticas reguladoras de la ordenación en los términos que se señalan en los artículos 44, 45, 46 y 47 del Reglamento de Planeamiento urbanístico.

5. Fichas de ámbitos de ordenación que complementan a las Normas Urbanísticas, y que establecen la regulación urbanística detallada de determinadas áreas que el POM ha estimado oportuno individualizar y remitir a planeamiento de desarrollo.
6. Planos de Ordenación, expresivos de la Ordenación Estructural y Detallada definida en el POM: detallan la división básica del territorio, adscriben cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, y delimitan las alineaciones del suelo de ordenación directa.
7. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
8. Catálogo de Suelo Residencial Público.
9. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el POM, se tendrá en cuenta que la Memoria del POM con sus documentos anexos señala los objetivos generales de la ordenación urbanística y expresa y justifica los criterios que han conducido a la



adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes las determinaciones de las presentes Normas quienes prevalecen ante cualquier discrepancia en los documentos del POM.

10. Si se dieran otras contradicciones se estará a lo siguiente:

- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala de detalle (menor divisor)
- Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.
- Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanística, y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria se considerarán que prevalecen las primeras sobre éstas.
- Las superficies reflejadas en las fichas de planeamiento de desarrollo para suelos urbano y urbanizable quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Si existieran contradicciones entre las fichas de las ZOUs y el resto de documentos, prevalecerán estos últimos, teniendo aquellas carácter informativo.
- Las alineaciones que se recogen en los planos de ordenación detallada de los planeamientos de desarrollo en tramitación a la aprobación de este POM serán las que determine dicho planeamiento.
- En caso de discrepancia entre las alineaciones y otras determinaciones de la ordenación detallada en los ámbitos de suelo proveniente de un planeamiento de desarrollo del Plan General y las determinaciones contenidas en este POM se estará a lo contenido en el primero, al corresponder con planeamientos incorporados íntegramente, siempre que tales determinaciones no sean contrarias a la legislación vigente.

Artículo 6 Interpretación del Plan de Ordenación Municipal

1. La interpretación del POM corresponde al Ayuntamiento de Pozo Lorente en el



ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación territorial de la Junta de Castilla La Mancha con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas que no pueda resolverse mediante la aplicación de los números 3, 4 y 9 del artículo precedente, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido y de valor, al menor deterioro del ambiente natural y rural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad.

Artículo 7 Textos legales o reglamentarios que definen el marco urbanístico y legal de referencia

- De carácter estatal, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Decreto legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales.



- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- Decreto 242/2004, de 27/07/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14/09/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Decreto 87/1993, de 13/07/1993, sobre Catálogos de Suelo de Uso Residencial.

Artículo 8 Modificaciones del POM

La modificación de cualquiera de los elementos del presente POM se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formación con las excepciones a este artículo previstas por el TRLOTAU para el planeamiento general.

Las modificaciones podrán tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del POM deberá respetar las siguientes reglas:

- Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
- No podrá tramitarse modificación estructural alguna que afecte a la determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el



plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión, salvo en lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 9 Determinaciones de Ordenación Estructural (O.E.)

Las determinaciones de Ordenación Estructural a las que hace referencia la legislación vigente son las establecidas en el presente POM, aparecen recogidas tanto en los documentos gráficos como en estas Normas con las siglas O.E., y se definen como aquellas mediante las que se determina el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de su estructura urbana, distinguiéndose:

- a. Modelo de ocupación del territorio, definido en los planos de estructura del POM, donde sobre las infraestructuras de transporte y comunicación queda reflejada la clasificación del suelo:
 - Respeto, protección y mantenimiento de la funcionalidad de los bienes de dominio público.
 - Ordenación de las actividades de uso terciario en el entorno de los accesos principales de Pozo Lorente.
 - Localización de los suelos destinados a albergar usos industriales en las afueras de la ciudad, y suficientemente alejados de los usos residenciales.
- b. Delimitación de los sectores de desarrollo de acuerdo a las fichas que acompañan el presente POM, y los parámetros urbanísticos a éstos aplicados: uso mayoritario, intensidades y densidades.
- c. Sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, tal como aparecen en las determinaciones gráficas y escritas del POM.
- d. Criterios de ordenación del Suelo Rústico, y de la delimitación de sus condiciones de protección en razón a sus valores naturales, ecológicos paisajísticos y culturales.



- e. Determinaciones sobre la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Artículo 10 Determinaciones de Ordenación Detallada (O.D.)

Las determinaciones de Ordenación Detallada, o de pormenorización de las determinaciones sobre los suelos urbano, urbano no consolidado y urbanizable contiguo al suelo urbano del POM, aparecen recogidas tanto en los documentos gráficos como en estas Normas con las siglas *O.D.*, son las que desarrollan sin contradecir las determinaciones estructurantes y tienen el grado de precisión suficiente para legitimar los actos concretos de ejecución material.

Estas determinaciones se contienen tanto en el POM como en el planeamiento de desarrollo que dimana de éste:

- a. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, no incluidas en las determinaciones de ordenación estructural. Estos elementos están definidos en las distintas ordenanzas de edificación recogidas en el las Normas Urbanísticas del presente POM, para los suelos urbanos consolidados, y formarán parte de los documentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanizables.
- b. Delimitación del las áreas de reparto, y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, definidas en las fichas de planeamiento de desarrollo que acompañan al presente POM
- c. Trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con el señalamiento gráfico y en las Normas Urbanísticas del ancho de viles, alineaciones, rasantes, etc.
- d. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de servicios urbanos.



- e. Régimen de las construcciones y edificaciones persistentes que quedan en situación de fuera de ordenación.

Artículo 11 Interpretación de las Normas Urbanísticas (O.E.)

1. A los efectos de estas Normas cuantas veces se empleen los términos que en ellas se definen tendrán el significado que taxativamente se expresa en ellas. Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del presente POM.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este POM pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 12 Normas concurrentes (O.E.)

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

Artículo 13 Disposiciones adicionales (O.E.)

1. Se considerarán incorporadas al POM, y, por tanto, de obligado cumplimiento para los actos por este regulados todas las ordenanzas municipales y la normativa vigente de aplicación en cada caso.
2. Ante cualquier definición o determinación contradictoria entre estas Normas y el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17marzo, será de aplicación lo más restrictivo.

Artículo 14 Disposiciones transitorias (O.E.)

1. Las edificaciones que se encuentren autorizadas en el momento de la entrada



en vigor del POM, así como las restantes construcciones o instalaciones ya existentes, que resultasen disconformes con el nuevo régimen urbanístico, quedarán en situación de fuera de ordenación, dividiéndose en dos categorías de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente:

- a. Totalmente incompatibles con la nueva ordenación, de acuerdo a los artículos 24 del TRLOTAU y 38 del RP. En ellas, no se permitirá ningún tipo de obra, salvo las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene ornato y conservación del edificio pero que en ningún caso podrán suponer la puesta en uso de inmuebles que por sus condiciones de inhabitabilidad o falta de conservación no se encontrasen en condiciones de ser utilizados para los usos previstos en su momento. En esta categoría quedarán incluidas las edificaciones situadas fuera de la alineación exterior oficial. Se consideran edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación aquellas que se encuentran en los siguientes supuestos:
 - Las que ocupan suelo dotacional público e impiden la efectividad de su destino.
 - Las que ocupan suelo destinado por el POM a otros usos lucrativos incompatibles con los existentes.
 - Las que ocupan suelo en el que su existencia quede prohibida por el POM.
 - Las edificaciones incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, ámbitos PERI y sectores de planeamiento en suelo urbanizable únicamente podrán pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del edificio en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico al que remite el POM. Quedan expresamente prohibidos los cambios de uso, aumentos de edificabilidad o de aprovechamiento urbanístico y nuevas obras de edificación hasta la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente que definirá su mantenimiento o sustitución.
- b. Parcialmente incompatibles con la ordenación: aquellas en las que no concurren las circunstancias anteriores. Podrán realizarse cualquier tipo de obras permitidas por el planeamiento, incluso las que supongan aumentos de



- volumen siempre y cuando no se supere el máximo autorizable según la nueva ordenación establecida por el presente POM.
2. Los terrenos afectados por instrumentos de ordenación o ejecución del planeamiento vigentes aprobados definitivamente en el momento anterior a la entrada en vigor del presente POM, mantienen el régimen jurídico que les resulte correspondientes en función de los derechos y deberes adquiridos, de acuerdo con los siguientes condicionantes:
 - a. Sus ámbitos territoriales serán los definidos en el instrumento desordenación preexistente en cada caso.
 - b. En el caso de carecer de determinaciones expresas sobre todos o alguno de los plazos en que debe producirse su ejecución, esta se habrá de realizar en los plazos máximos legales contados a partir de la entrada en vigor del presente POM.
 3. La relación de planeamiento e instrumentos de gestión preexistentes cuya vigencia se mantiene y que aparecen incluidos íntegramente en los documentos gráficos y normativos en el Anexo IV a las presentes normas del POM.
 4. Las licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del POM y cuyas determinaciones sean contradictorias con el nuevo planeamiento y por tanto fueran disconformes con él, en el caso de que las obras no hayan concluido, se estará a lo previsto en el art.162.2 TRLOTAU.
 5. Las edificaciones incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, PERI y sectores de planeamiento en suelo urbanizable se consideran parcialmente incompatibles. Únicamente podrán realizar labores de mejora o reforma de la edificación, con las limitaciones que se enuncian a continuación, en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico al que remite el POM que definirá su mantenimiento o sustitución: queda expresamente prohibido el cambio de uso, aumento de edificabilidad o volumen, aumento de aprovechamiento urbanístico y obras de nueva



edificación.

Se exceptúan en este caso aquellas edificaciones que por su inclusión en el catálogo de bienes y espacios protegidos o su declaración de BIC estuviesen incluidas en estos ámbitos.

6. Quedan sometidas a régimen transitorio:

- Las determinaciones actuales de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a PERI hasta que no se redacte este documento.
- Las determinaciones actuales de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a Unidades de Actuación hasta que no se redacte el correspondiente planeamiento de desarrollo.
- Las determinaciones recogidas en los ámbitos de suelo urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de desarrollo correspondiente de acuerdo a los recogido en el TRLOTAU.

Artículo 15 Disposiciones derogatorias (O.E.)

A la entrada en vigor del presente POM, que establece las normas definitorias del régimen jurídico transitorio a que quedan sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que son asumidas por el nuevo planeamiento, quedará derogadas las Normas Subsidiarias de Pozo Lorente de 1999. Asimismo quedarán derogados todos los instrumentos de ordenación, regulación y normativas en general sobre la materia regulada en el Plan, haciéndose constar la ordenación completa de todos los suelos en el POM, sin perjuicio de que se establezca el planeamiento de desarrollo que mantiene su vigencia.

Artículo 16 Organización temporal de la ejecución del planeamiento y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (O.E.)

1. El POM determina la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definen un orden básico de prioridades para la ejecución de las distintas actuaciones urbanizadoras.



2. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesarios el legítimo ejercicio de los derechos y facultades urbanísticas se establecen tomando de referencia la óptima consecución el modelo territorial y quedan reflejados el plano de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM que acompaña a estas normas:

a. En suelo urbano:

- Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución el plazo será de cuatro años desde la delimitación de la Unidad de Actuación, o desde la aprobación definitiva del presente POM si éste recoge la delimitación definitiva de dichas Unidades. Estos ámbitos son los recogidos en el esquema de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM de la memoria de ordenación dentro de la Fase 1.

b. En suelo urbanizable:

- Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución el plazo será el siguiente desde la delimitación de la Unidad de Actuación, o desde la aprobación definitiva del presente POM si éste recoge la delimitación definitiva de dichas Unidades:

- Ámbitos recogidos en el esquema de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM de la memoria de ordenación dentro de la Fase 1: cuatro años
- Ámbitos recogidos en el esquema de Fases de Ejecución y Desarrollo del POM de la memoria de ordenación dentro de la Fase 2: ocho años.

3. Tanto en suelo urbano como urbanizable el plazo para la solicitud de licencia de edificación el plazo será de cinco años desde la recepción municipal de las obras de urbanización resultantes de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.



4. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de doce meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros doce meses. El plazo de interrupción máximo será de un año, y para la finalización de las obras se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

5. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.



CAPÍTULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 17 Clasificación del Suelo (O.E.)

1. En virtud de lo establecido en el artículo 44 del TRLOTAU, el Plan de Ordenación Municipal clasifica la totalidad del suelo correspondiente al término municipal de Pozo Lorente en alguna de las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

2. Constituye la clasificación básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de la propiedad sobre cada finca o parcela en función de la clase de suelo en que se incluya:
 - a. El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro, de acuerdo a lo establecido en el Art. 45.1 del TRLOTAU. Los terrenos a los que se refiere el Art.45.1.B) TRLOTAU, cuya urbanización prevé el Plan en el futuro, no se clasifican por este como suelo urbano a no ser que cumplan la condición establecida en el Art.45.1.A.b) TRLOTAU. Dichos terrenos se clasifican como suelo urbanizable y adquirirán la condición de suelo urbano cuando se haya ejecutado completamente la urbanización
 - b. El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto de acuerdo a lo establecido en el Art. 46 del TRLOTAU.
Este POM delimita, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.c del TRLOTAU, los sectores en que se divide el suelo urbanizable y procede a la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución conforme al artículo 24.2.c.
 - c. El suelo rústico es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, de acuerdo a lo establecido en el Art. 47 del TRLOTAU.



Artículo 18 Calificación del Suelo. Usos Globales (O.E.)

1. Mediante la calificación el POM determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y urbanizable de ordenación directa.
2. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbano y urbanizable sujetas a la elaboración de figuras de desarrollo de planeamiento para su ejecución es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.
3. Los usos globales son los siguientes:
 - a. Residencial
 - b. Actividad Económica: Terciario e Industrial
 - c. Dotacional
4. Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.
5. La definición y regulación de los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título III de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares es materia propia de regulación especial de la ordenanza zonal que regule el ámbito espacial en que se encuentre.

Artículo 19 Suelo de Sistemas Generales (O.E.)

1. Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos



dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

2. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales y la precisión de los usos se detalla en el plano de Sistemas Generales.
3. Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en el Título II de estas normas.

Artículo 20 Categorización del suelo en razón de su Ordenación Detallada (O.E.)

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el POM en las distintas clases y categorías de suelo se distinguen las siguientes áreas:
 - a. En suelo urbano:
 - Suelo urbano con ordenación detallada de modo directo y finalista cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del POM para la zona de ordenación urbanística de que se trate.
 - Áreas de Planeamiento Incorporado, caracterizadas por incluir en el POM sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada definitivamente, y que constituyen una Zona de Ordenanza propia, a la que se hace referencia a través del número de expediente del planeamiento urbanístico que estableció las normas para su regulación, y que se contienen expresamente en su totalidad en las determinaciones gráficas y normativas del POM contenidas en el Anexo IV a estas Normas.
 - Áreas de Planeamiento Asumido caracterizadas por incorporar al POM, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior en trámite de aprobación. Si el planeamiento se ha aprobado definitivamente a la aprobación definitiva del POM se tratan como el planeamiento incorporado, si bien les será de aplicación todo el régimen actual del suelo. Si no se ha aprobado



definitivamente el planeamiento, se tratan como ámbitos remitidos a PERI o sectores de suelo urbanizable, constando las determinaciones de la ordenación estructural y que se contienen expresamente las Fichas de Condiciones de Desarrollo que acompañan Normas.

- Áreas de Planeamiento Remitido constituidas por aquellas para las que el POM contiene la ordenación estructural con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma Interior, a la que puede añadirse la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Planes Especiales temáticos.

- b. En suelo urbanizable: sectores de suelo urbanizable, sujetos a desarrollo por medio de Programas de Actuación Urbanizadora.
- c. Sistemas Generales: el POM remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

- 2. La delimitación y señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de Desarrollo figura en el Plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos III y IV de estas Normas.

Artículo 21 Régimen de las áreas de planeamiento incorporado (O.E.)

- 1. En este tipo de ámbitos, pertenecientes en su totalidad al suelo urbano, el POM asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y gestión inmediatamente antecedente, son áreas que provienen de las NNSS y se encuentran completamente ejecutados, sin alteraciones de las mismas.
- 2. No existen en el POM áreas de planeamiento incorporado.



Artículo 22 Régimen de las áreas de planeamiento asumido (O.E.)

1. En este tipo de ámbitos el POM asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y gestión inmediatamente antecedente, introduciendo alteraciones parciales de las mismas por el obligado cumplimiento de la legislación vigente, constituyen ámbitos en ejecución donde el POM no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción en marcha de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que éste fija.
2. No existen en el POM áreas de planeamiento asumido.

Artículo 23 Régimen de las áreas de planeamiento remitido (O.E.)

1. En estos ámbitos el POM no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que éste fija.
2. Las áreas de planeamiento remitido son suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables que no han sido desarrollados y aparecen identificadas en los planos de ordenación con su delimitación y una numeración correlativa, distinguiéndose las siguientes siglas:
 1. Clase de suelo:
 - Suelo Urbano No Consolidado, UB
 - Suelo Urbanizable, UZ
3. Cada área de planeamiento remitido cuenta con una ficha individual que establece las condiciones normativas concretas para su desarrollo y que acompaña a estas normas (se entregarán en el documento de aprobación inicial).



4. La vinculación de las determinaciones de la ficha de planeamiento de desarrollo de las áreas de planeamiento remitido es la siguiente:
 - a. La cifra que expresa la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
 - b. Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones de las casillas de sistemas generales adscritos e interiores y observaciones, como condiciones vinculantes.
 - c. Se consideran vinculantes el parámetro de densidad de edificación, expresado en viviendas por hectáreas.

Artículo 24 Áreas de reparto (O.E.)

1. El área de reparto está constituida por el suelo delimitado por el POM para la justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo y se establecen de acuerdo a los Artículos 30 a 32 del TRLOTAU. El POM determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permiten configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales homogéneos.
2. El suelo clasificado como urbano por el POM queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en la que quedan incluidos, en su caso, los sistemas generales. El POM distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan:
 1. En suelo urbano no consolidado, el área de reparto es única y coincidente con la delimitación del ámbito.
3. El suelo clasificado como urbanizable por el POM queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en la que quedan incluidos, en su caso, los sistemas generales. Las áreas de reparto son únicas y coincidentes con la delimitación de cada uno de los sectores y los sistemas generales a estos adscritos para su obtención.



4. Las áreas de reparto se reflejan en las tablas y fichas que contienen los parámetros urbanísticos básicos de los sectores afectados.

Artículo 25 Clases de Aprovechamiento Urbanístico. Excedente y adquisición de un excedente de aprovechamiento (O.E.)

Se definen los siguientes aprovechamientos de acuerdo al Artículo 33 del RPLOTAU:

- a. Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada, o en su caso un solar, una parcela o unidad rústica apta para la edificación.
- b. Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje de aprovechamiento tipo que para cada caso determina la Legislación vigente.
- c. Aprovechamiento tipo: la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.
- d. Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.
- e. Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.



- f. Adquisición de un excedente de aprovechamiento: operación jurídico económica de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencia de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos en la legislación vigente.



TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

Artículo 26 Definición, delimitación e identificación (O.E.)

1. Constituyen los sistemas generales en el municipio los elementos fundamentales de la ordenación estructural que establece el POM, conforme al modelo territorial de desarrollo que adopta.
2. Los sistemas generales definidos por el POM se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en el plano de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable bajo una trama uniforme.
3. En la ordenación estructural del territorio municipal el POM especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 19 del RP-LOTAU, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Sistemas Generales, mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.
4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales que también definen el uso de los sistemas locales son los siguientes:
 - a. Zonas verdes públicas
 - b. Equipamiento comunitario educativo
 - c. Equipamiento comunitario deportivo
 - d. Equipamiento comunitario cultural
 - e. Equipamiento comunitario sanitario-asistencial
 - f. Equipamiento comunitario administrativo-institucional
 - g. Servicios urbanos

Artículo 27 Regulación de los sistemas generales (O.E.)

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan son



elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que han de respetarse en su ejecución.

2. En el Plano de Sistemas Generales bajo la denominación SG seguido de I para infraestructuras, EQ para equipamientos y ZV para zonas verdes y un número se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el POM prevé. Los objetivos y determinaciones que el POM señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contiene en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a la elaboración de un Plan Especial la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

- a. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente, toda intervención tendente a la ejecución de los sistemas generales los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referencia de la ficha, si esta existiera, y se sujetará a las normas que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha., particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquélla para el elemento que desarrolle.

- b. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el POM requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio en todo caso de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en éstos, y de la facultad municipal de ejecución de las obras si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas así lo aconsejaren.



Artículo 28 Titularidad y régimen urbanístico (O.E.)

1. Según el apartado 11 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, los sistemas generales tienen siempre la condición de bienes de dominio público, sin perjuicio de la inclusión como elementos de la ordenación estructural de dotaciones de cualquier titularidad.
2. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente POM y deberán transmitirse al Ayuntamiento.
3. Los terrenos de sistemas generales fijados por el POM que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos sin que deben transmitirse al Ayuntamiento.

Artículo 29 Procedimientos de obtención de los sistemas generales (O.E.)

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá de acuerdo a lo previsto en el Artículo 126 y siguientes del TRLOTAU.
2. El presente POM establece un orden de priorización en la obtención de terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé su obtención por expropiación, bien sea mediante la ejecución de sectores de desarrollo completos, bien por actuaciones específicas de los que han ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.
3. Las especificaciones del POM respecto a lo indicado en el número anterior se contienen en el plano de Sistemas Generales y en la Memoria Justificativa del mismo.



4. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

Artículo 30 Bienes de dominio público (O.E.)

1. Son bienes de dominio público los sistemas generales y locales, entendiendo como tales las dotaciones integrantes de la ordenación estructural y detallada establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan, en el caso de los sistemas generales, más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Sólo pertenecerán al dominio público los terrenos que el Plan adscriba al uso público o a un servicio público, obteniéndose por los mecanismos previstos en la legislación vigente.
2. Los bienes de dominio público natural pertenecientes al suelo rústico son los así declarados por la legislación vigente y han sido recogidos en esta categoría desuelo por el POM, siendo entre otros los cauces, las vías pecuarias, los montes catalogados de utilidad pública.
3. Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario, contenidos dentro de los suelos clasificados como suelos no urbanizables de protección.
4. Los bienes de dominio público se registrarán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos.

Artículo 31 Tratamiento de los bienes de dominio público (O.E.)

1. No podrán legalizarse actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada en la relación de propietarios, descripción de bienes y derechos del planeamiento.



3. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectos, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, instar ante la Administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda encada caso.
4. Las vías locales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.
5. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.



TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 32 Usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles (O.E).

En todos los ámbitos en los que se admita la coexistencia de dos o más usos, estos se desagregan según sus características sustantivas en los siguientes, que son establecidos por el POM en cada clase de suelo según sus características:

- a. Uso global es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional. Estos usos se subdividen en subgrupos detallados en las normas particulares de zona.
- b. Uso pormenorizado es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales a los efectos de determinación de ordenanzas.
- c. Uso característico o mayoritario es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- d. Uso compatible es el que el POM considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

Artículo 33 Tipos de ordenación de la edificación.

Los tipos de ordenación física de la edificación son los siguientes:

- a. Composición de volúmenes o edificación volumétrica específica: Tipo de ordenación en el que la edificación se determina mediante un coeficiente de



edificabilidad zonal o neta, entendiéndose edificabilidad como un parámetro básico que relaciona la superficie de una parcela a edificar con los metros cuadrados construidos que se pueden levantar en ella en las diferentes plantas del edificio a realizar. La concreción para cada unidad de la edificación se precisará en cada ordenanza, indicando claramente si ésta se regula por un coeficiente o condición volumétrica, y en los planos y normas del Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

- b. Edificación tridimensional: Modelo de ordenación en que se interrelacionan los espacios públicos y privados, a distintos niveles y con diferentes destinos y usos. Las determinaciones tipológicas de este tipo de ordenación se desarrollará específicamente en el Planeamiento de Desarrollo.



CAPÍTULO 2 NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN VOLUMETRICA ESPECÍFICA

Artículo 34 Objetivos en este tipo de ordenación.

1. La composición u ordenación de volúmenes, propia de este tipo de ordenación, se realizará para cada sector en el documento de planeamiento de desarrollo, sobre suelos urbanos y urbanizables, que corresponda.
2. El planeamiento de desarrollo aplicará las condiciones urbanísticas para cada parcela, definiendo la distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas y la ordenación de la forma de la edificación.

Artículo 35 Distribución de la edificabilidad neta.

1. La distribución de la edificabilidad neta se fijará mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad correspondiente o en su caso, la edificabilidad techo máxima de la misma. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas son los siguientes:
 - a. Forma y tamaño de la parcela.
 - b. Ocupación máxima de parcela
 - c. Longitud mínima de fachada.
2. La superficie mínima de parcela, ocupación máxima y frente mínimo a vía pública se regulará en las Normas aplicables para cada parcela definidas en el planeamiento de desarrollo, y supletoriamente en lo establecido en este POM.

Artículo 36 Ordenación de la forma de la edificación.

1. La ordenación de la forma de la edificación se realizará en el planeamiento de desarrollo, a través de la fijación de:



- a. Alineaciones de edificación.
 - b. Cotas de referencia de la planta baja.
 - c. Altura máxima y número de tope de plantas.
2. La superposición de la forma de la edificación, determinada con sujeción a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y los elementos comunes que deberán construirse en régimen de medianería.

Artículo 37 Ocupación máxima de parcela.

1. Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos con carácter general por este POM. Las normas de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.
2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja y bajo rasante. Este porcentaje es el establecido por las Normas para cada zona, y en su defecto, el que establezcan los Planes que se aprueben para el desarrollo de las previsiones del POM.
3. La ocupación se medirá como establece con carácter general en las Normas Urbanísticas del POM.

Artículo 38 Cota de referencia de la planta baja.

1. El planeamiento de desarrollo, según la calificación del suelo, definirá el valor numérico de la cota de referencia de la planta baja, completando las determinaciones o previsiones del POM respetando:
 - a. Cotas de referencia de la planta baja, o cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de alineaciones y rasantes y en los



de ordenación de la edificación, sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos. Podrá adoptarse como plano de nivelación, la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

- b. Las cotas de referencia de la planta baja podrán ser varias para un mismo edificio, y se medirán de acuerdo a las establecidas en el planeamiento de desarrollo. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación de la parcela y el correspondiente número de plantas, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente de terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o partes de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- c. Las cotas fijadas en el planeamiento de desarrollo deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar en uno u otro caso un metro (1,00 m), cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica aconseje esta variación.
- d. La variación requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. También podrá incorporarse esta documentación al proyecto de edificación, pero en este caso, previamente al otorgamiento de la licencia, deberá seguirse la tramitación establecida.



CAPÍTULO 3 - USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 39 Usos pormenorizados en suelo urbano (O.E.)

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

- a. Residencial, Vivienda.
- b. Terciario comercial.
- c. Terciario oficinas.
- d. Terciario hotelero.
- e. Terciario recreativo.
- f. Industria.
- g. Equipamiento Religioso.
- h. Equipamiento Educativo.
- i. Equipamiento Cultural.
- j. Equipamiento Deportivo.
- k. Equipamiento Sanitario- Asistencial.
- l. Equipamiento Administrativo-institucional
- m. Garaje-aparcamiento.
- n. Zonas Verdes y Espacios Libres.
- o. Servicios Urbanos.
- p. Comunicaciones

2. Situación de los usos:

- a. Situación 1a: En edificios de vivienda, ya sea en sótano, en planta baja, en primera planta, o en cualquiera de las restantes plantas del edificio. En los usos comercial, aparcamiento, espectáculos, reunión y recreo, religioso, cultural deportivo y sanitario, se exigirá un acceso independiente al de las viviendas.



- b. Situación 2a: En otros edificios de usos distintos a vivienda; en los que se comparten varios usos, o de uso exclusivo.
 - c. Situación 3a: En espacios libres de la parcela, ya sea el patio de manzana o en los restantes espacios libres de edificación.
3. Los usos dotacionales se distinguirán en función de la titularidad, considerándose a todos los efectos que aquellos de titularidad privada consumen aprovechamiento urbanístico.
4. Los usos terciarios se sujetarán a la legislación sectorial aplicable en lo relativo a sometimiento de impacto ambiental.

Artículo 40 Residencial, Vivienda.

1. Es el que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
- a. Categoría 1a: Vivienda unifamiliar, cuando se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
 - b. Categoría 2a: Vivienda plurifamiliar o colectiva, cuando se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
 - c. Categoría 3a: Vivienda comunitaria, cuando se conforma en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
2. En cualquiera de los anteriores se diferenciarán aquellas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la administración a tasar su precio.



Artículo 41 Uso terciario comercial.

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:
 - a. Alimentación.
 - b. Vestido, Calzado y Tocado.
 - c. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
 - d. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
 - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
 - Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
 - Varios (de regalos, etc.)

2. El comercio mayorista se regirá por lo establecido para la categoría 4a del uso industrial, no siendo de aplicación las condiciones del uso terciario comercial.

3. Se establecen las siguientes categorías del uso terciario comercial:
 - a. Categoría 1a. Locales comerciales hasta 2000 m². de superficie.

 - b. Categoría 2a. Locales comerciales de más de 2.000 m², entre los que se incluyen los Mercado Públicos. Tendrán la condición de Gran Establecimiento Comercial, a los efectos de la Ley de Comercio Minorista de Castilla- La Mancha, cuando su superficie útil para venta y exposición de productos, definida de acuerdo con la mencionada Ley, supere los 2.000 m².

4. Condiciones específicas:



- a. Los Mercados Públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.
- b. En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aún cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado para dicho uso en cada zona.
- c. Los comercios, en planta baja, podrán tener un almacén en sótano, siempre que no se guarden en éste productos tóxicos, nocivos, inflamables, explosivos y peligrosos.

Artículo 42 Uso terciario oficinas.

1. Es un uso pormenorizado del terciario, que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de la información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1a. Despacho profesional anejo a vivienda o con superficie menor de 150 m² útiles en todas las plantas.
 - b. Categoría 2a. Despachos y oficinas hasta 400 m² en plantas baja y primera.
 - c. Categoría 3a. Despachos y oficinas de más de 400 m² en planta baja.



Artículo 43 Uso terciario hotelero.

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

2. Se establecen las siguientes categorías a los efectos de la regulación urbanística, sin perjuicio de las que establezca la reglamentación sectorial en la materia:
 - a. Categoría 1a. Hasta 15 dormitorios.

 - b. Categoría 2a. Entre 16 y 50 dormitorios.

 - c. Categoría 3a. Más de 50 dormitorios.

Artículo 44 Uso terciario recreativo.

1. Es un uso pormenorizado del terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas.

2. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc:
 - a. Categoría espectáculos- 1a. Hasta 500 espectadores.

 - b. Categoría espectáculos- 2a. Más de 500 espectadores.



3. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:
 - a. Categoría recreativo- 1a. Hasta 400 m2.
 - b. Categoría recreativo- 2a. Más de 400 m2.
 - c. Categoría recreativo- 3a. Al aire libre.

4. Se establecen las siguientes modalidades para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos, terrazas:
 - a. Modalidad recreativo - 1: Con horario normal de cierre nocturno hasta 24:00 horas p.m.
 - b. Modalidad recreativo - 2: Con horario especial de cierre nocturno hasta las 3,00 a.m. y no comprendidas en la modalidad 3.
 - c. Modalidad recreativo - 3: Bares especiales (pubs, disco-pubs, disco bar y similares), discotecas, salas de baile y salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, cafés-teatro y tablaos flamencos. (Grupos E, G y H de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 12 de enero de 1996).

Artículo 45 Uso de industria.

1. Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la



obtención de primeras materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes directamente ligados a un establecimiento industrial.

2. Se divide en los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso industrial productivo: aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
- b. Uso industrial de almacenaje: aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

3. Se establecen las siguientes categorías:

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

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

Incluye también pequeñas industrias artesanales para repostería, con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total no sea superior a 1,50 m³, utilizando energía eléctrica o gas. Asimismo se incluyen los almacenes industriales de superficie inferior a 150 m².

Se considera que una industria es no molesta o resulta compatible con la vivienda, si comprende el desarrollo de actividades que emplean



maquinaria o material ligero. En general, son industrias cuya actividad no produce contaminación, ruidos, olores o vibraciones, y que no requieren una dimensión de espacio para almacenaje que produzca distorsiones en la trama urbana.

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

No se considerarán incluidas en esta categoría las industrias especialmente molestas por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

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

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

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

- c. Categoría 3a. Almacén industrial. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos.



- d. Categoría 4a. Comercio mayorista, entendido como una pormenorización del uso industrial de almacenaje, cuyo objeto es el depósito, guarda y/o distribución de bienes y productos.
4. A los efectos de la determinación de las categorías, se considerará únicamente la superficie correspondiente al espacio útil de trabajo, quedando al margen la que requieran los servicios y vestuarios.
5. A efectos de aplicar las limitaciones de potencia anteriormente señaladas se tendrá en cuenta, exclusivamente la destinada a la puesta en marcha y funcionamiento de la industria en cuestión, considerándose aparte la potencia necesaria para la calefacción, climatización e iluminación de local correspondiente.

Artículo 46 Uso equipamiento religioso.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional en su categoría religioso. Su edificabilidad, al corresponder a un uso de titularidad privada, consume aprovechamiento urbanístico. Se incluyen como tales los edificios y locales destinados a culto, tanto con concurrencia de público como de carácter privado.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1a. Hasta 200 m².
 - b. Categoría 2a. Más de 200 m².

Artículo 47 Uso equipamiento educativo.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la formación enseñanza de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad



correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1a. Centros de enseñanza de hasta 400 m².
- b. Categoría 2a. Centros de enseñanza o de investigación, de más de 400 m².

Artículo 48 Uso equipamiento cultural.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición y similares, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1a.- Locales de hasta 400 m².
- b. Categoría 2a.- Locales de más de 400 m².

Artículo 49 Uso equipamiento deportivo.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1a.- Deporte sin espectadores.
- b. Categoría 2a.- Hasta 500 espectadores.



- c. Categoría 3a.- Más de 500 espectadores.

Artículo 50 Uso equipamiento sanitario-asistencial.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1a.- Clínicas veterinarias.
 - b. Categoría 2a.- Clínicas de urgencia y dispensarios.
 - c. Categoría 3a.- Hasta 20 camas.
 - d. Categoría 4a.- Más de 20 camas.

Artículo 51 Uso equipamiento administrativo-institucional.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamientos. Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.
2. Entre otros se establecen los siguientes:
 - a. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros



servicios esenciales.

- b. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- c. Servicio de correos
- d. Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
- e. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- f. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos
- g. Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- h. Otros servicios públicos

Artículo 52 Uso de garaje-aparcamiento.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de comunicaciones. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, y los depósitos de



vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá un acceso libre suficiente con unas dimensiones mínimas para cada tipo de vehículo de:

Vehículos de dos ruedas	2,50 x 1,50 metros
Vehículos pequeños y medios	4,50 x 2,20 metros
Vehículos grandes	5,00 x 2,40 metros

2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1a. Con capacidad hasta 4 vehículos.
 - b. Categoría 2a. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta 30 plazas).
 - c. Categoría 3a. Más de 600 m² de superficie (más de 30 plazas).
3. El número de vehículos autorizados no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
4. Como anejos a los garajes-aparcamiento se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a tres caballos de fuerza. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.
5. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en categorías, 2a, 3a.
6. Los aparcamientos de dominio público o privado de más de 200 m² y de uso exclusivo de camiones se localizarán en las zonas de uso de industria.
7. El acceso de vehículos pesados o ligeros a garajes, locales comerciales o



industrias deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. El acceso a garajes de viviendas, tanto colectivas como individuales, se autorizará siempre y cuando no tengan su origen en una vía de circulación principal (carretera o vía rápida de circulación que desaconseje la localización de estos accesos por razones de velocidad de servicio y peligrosidad), ni a través de una rotonda.
 - b. Previa petición del vado correspondiente se autorizará la ejecución del rebaje de la acera correspondiente con una anchura nunca superior a los tres (3) metros. Las obras correrán a cargo de los interesados y su ejecución se efectuará con los mismos materiales que el resto existente.
 - c. El acceso a los locales comerciales/industriales ubicados en plantas bajas de edificios podrá efectuarse en el tramo de acera correspondiente pero no se autorizará la ejecución del vado sobre la misma. Asimismo también es de aplicación la limitación señalada en el punto a.
8. El acceso a naves industriales ubicadas en el interior de polígonos industriales se autorizará el rebaje correspondiente de la acera, el cual tendrá una anchura máxima de 4m. Las obras correrán a cargo de los interesados y su ejecución se realizará con los mismos materiales que los existentes. Asimismo será de aplicación la limitación señalada en el punto a.
9. En áreas de acceso automovilístico exclusivo para residentes, la proporción de reservas será del 4 por 100, sin que haya limitación de acceso para los usuarios provistos de autorización.
10. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida será de 4,50 x 3,30 m., y de dimensión suficiente para poder maniobrar con una silla de ruedas. Se dispondrán, si fuera preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.



Artículo 53 Uso de zonas verdes y espacios libres.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
2. La calificación de zona verde se verá afectada, en cuanto a las posibilidades de modificación del POM, por lo indicado en la legislación vigente.
3. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes. El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en él haya.
4. Los usos compatibles en las zonas verdes se recogen pormenorizadamente en la matriz de usos diseñada al efecto. Los usos prohibidos son aquellos que pueden alterar la naturaleza que la Ley otorga a las zonas verdes. En especial, se señala la prohibición de instalar aparcamientos en superficie ajenos al uso cualificado.

Artículo 54 Uso de servicios urbanos.

Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamiento, que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos.

Se incluyen en este uso las instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.



Artículo 55 Uso de comunicaciones.

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes.
2. Categoría única:
 - a. Categoría 1a.- Sistema viario. Se define como el conjunto de espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo viario habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.
3. Condiciones particulares de la categoría 1a: Niveles de aplicación: En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:
 - Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.
 - Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.
4. Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios infraestructurales, así como el de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.
5. Articulación con el planeamiento urbanístico: Toda nueva vía pública principal (SG) a ejecutar deberá garantizar la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.



6. Condiciones de diseño en suelo urbano:

- a. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso del servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en las presentes Normas y en la documentación gráfica del Plan.
- b. En el diseño de la red viaria, en sus dos niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentre, ajardinándose siempre que sea posible.
- c. Al diseñar la red viaria principal (SG), será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, considerándose éste un elemento esencial. Dicho arbolado quedará sujeto a las especificaciones de la ordenanza municipal para la protección de zonas verdes y arbolado urbano en Pozo Lorente sobre plantaciones de arbolado en aceras.
- d. En los nuevos accesos de vehículos desde la red viaria a las propiedades colindantes se deberá respetar el arbolado existente, emplazándose los vados preservando los alcorques.

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

- a. Para la red viaria principal (SG): anchura mínima de veinte (9) metros, anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior de 1,5 metros.
- b. Para la red viaria secundaria (SL): anchura mínima de catorce (6) metros, anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior de 1 metros.



CAPÍTULO 4 - USOS PORMENORIZADOS EN SUELO RUSTICO

Artículo 56 Regulación de usos en Suelo Rústico (O.E.)

1. A los efectos de las presentes normas urbanísticas, se consideran los siguientes usos pormenorizados en Suelo Rústico, de acuerdo con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre obras, construcciones e instalaciones, se establecen a los efectos de regulación las siguientes categorías y subcategoría:

a. Protección y educación ambiental:

- Preservación activa.
- Conservación activa.
- Regeneración del paisaje.
- Actividades científicas y de investigación.
- Educación ambiental.
- Excursionismo
- Acceso motorizado

b. Explotación de recursos primarios:

- Agricultura de secano
- Regadío a cielo abierto
- Regadío bajo protección
- Nuevos regadíos
- Agricultura ecológica
- Ganadería extensiva
- Ganadería industrial
- Construcción de nueva planta y ampliaciones de edificaciones vinculadas a la explotación.
- Rehabilitación y adecuación de edificaciones vinculadas a la explotación.



- Actividad silvícola de conservación.
 - Explotación silvícola productiva
 - Repoblación forestal
 - Roturaciones para incremento de suelo agrícola
 - Caza
 - Actividad extractiva
 - Construcción de nuevas balsas para riego
- c. Actividades rurales complementarias:
- Agroturismo
 - Alojamientos rurales
 - Áreas de acampada
- d. Industria:
- Transformación agraria
 - Industria general
 - Industria fotovoltaica
- e. Equipamientos:
- Equipamientos sin construcción
 - Otros equipamientos
- f. Infraestructuras:
- Conducciones y tendidos (agua, electricidad y telecomunicaciones)
 - Antenas de televisión y repetidores
 - Parques eólicos
 - Otras pequeñas infraestructuras
 - Nuevas carreteras
 - Nuevos caminos
 - Otras actuaciones de superficie mayor a 200 m².



- g. Uso Residencial:
 - Vivienda familiar aislada (incluida las casas prefabricadas)
- 2. Todas las especificaciones normativas de estos usos se encuentran regulados en el Título VII de la presente normativa.



TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1 - CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 57 Condiciones de calidad de los edificios.

1. Aislamiento térmico: Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.
2. Aislamiento acústico: Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente. Se conseguirá que en las viviendas o locales contiguos a estas no se sobrepase un nivel sonoro superior a los 45 decibelios durante las horas del día y los 30 decibelios durante las horas de la noche. El nivel sonoro será medido desde los puntos de recepción.
3. Barreras antihumedad: Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin la solera, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.
4. Estas condiciones, al igual que en los demás artículos que forman parte de esta sección, se establecen como condiciones mínimas que no excluyen del cumplimiento de la normativa obligatoriamente aplicable en la materia en vigor en cada momento.



Artículo 58 Condiciones Higiénicas de los locales.

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.
2. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
3. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.
4. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
5. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones de local exterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.
6. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene exigidas por la legislación vigente.
7. Se considera ventilación la capacidad de renovación del aire de un local.



Puede ser:

- Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.
8. Los huecos de ventilación e iluminación de locales habitables deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la superficie útil del local. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a la vigésima parte (1:20) de la superficie útil de la pieza.
9. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 59 Condiciones higiénicas de los edificios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.
2. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes salvo por balcones o balconadas.
3. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:



- a. La cota de referencia de la planta baja, coincidente con la rasante de calle.
 - b. La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.
4. En los patios de parcela cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:
- a. En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de radio $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m² para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m². para la superficie.
 - b. En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de radio mínimo $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/5$. En ningún caso la superficie del patio podrá ser inferior a 9m² y sus lados nunca podrán ser inferiores a 3 metros. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
 - c. En patios a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de radio $0,15 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.
5. A efectos de determinar la dimensión de los patios no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.



6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.
7. Los patios de manzana contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, por el contrario los patios de parcela pueden contar con acceso por espacios privados no comunitarios, con la generación de la consiguiente servidumbre que ha de quedar obligatoriamente reflejada en el Registro de la Propiedad correspondiente.
8. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Los patios mancomunados no pueden tener cerramientos o divisiones en su interior, si no que deben ser diáfanos para servir al fin para el que se proponen.
9. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
 - b. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
 - c. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.



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



CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 60 Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre la Reglamentación Técnica Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, y en virtud de las facultades propias de este POM, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 1138/1990. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 61 Dotación de energía.

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



- propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
 3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.
 4. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.
 5. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
 6. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.
 7. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por



- las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.
8. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.
 9. Las calderas y quemadores (o cualquier otro tipo de combustión) cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza Municipal de Protección de la Atmósfera.
 10. La edificación de nueva construcción ha de prever espacio y condiciones técnicas para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.
 11. Los cuartos de calderas cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 62 Dotaciones de comunicación.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la



- posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.
3. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
 4. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
 5. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.
 6. Deberán aplicarse en los edificios las soluciones constructivas necesarias para asegurar el cumplimiento del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicaciones, y sus desarrollos reglamentarios. Se procurará que las soluciones compositivas minimicen la visibilidad desde la vía pública de las antenas de todo tipo, y especialmente las de formato parabólico o de otro tipo con desarrollo superficial.

Artículo 63 Servicios de evacuación.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o, por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por



su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes. En todas las edificaciones de nueva creación deberá existir un sistema separativo de aguas residuales.

3. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si emanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.
5. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no pueden o deban ser recogidos por el servicio de



recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 64 Instalaciones de climatización.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la estancia permanente de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de climatización homologado por el organismo pertinente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de climatización no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios. Se aplicará para el cálculo de los sistemas de ventilación o climatización lo indicado para cada uso en el CTE.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.



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

Artículo 65 Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de plantas servidas. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso.
4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. Para nuevas edificaciones se cumplirá con las disposiciones vigentes en materia de garantizar la accesibilidad.
5. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
6. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.



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



CAPÍTULO 3 - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 66 Seguridad en los edificios.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
2. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:
 - a. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
 - b. Los distribuidores de acceso a viviendas locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
 - c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
3. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios de menor o igual a tres (3) plantas no podrá ser inferior a ciento veinte (120) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario,



deberán desarrollarse con peldaños de huella mayor o igual a 30 cm y con una altura de tabica menor o igual a 16 cm. Las escaleras se realizarán de forma que tengan una confortable dimensión de huella y tabica que facilite su utilización por personas con movilidad reducida. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce (12) peldaños ni menos de tres (3). La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será igual al ancho de escalera. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior 1,20x1,20 para permitir el giro completo de una silla de ruedas. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta tres (3) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que



sirvan cuenta con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, a unas alturas de 70-75 cm. Y 90-95 cm. El diámetro será de 4-5 cm. Serán de acero inoxidable u otro material que no se deteriore si estuvieran al aire libre y que no se recaliente excesivamente con la exposición al sol. Su color será contrastado con el resto de los elementos de la escalera. Estarán rematados de forma que eviten enganches. Se deben prolongar los pasamanos en los extremos, tanto en el embarque como en el desembarque en una longitud mínima de 30 cm. Al comienzo y al final de las escaleras se dispondrá de una banda de 1.00 m. de anchura de pavimento de diferente textura y color.

La huella se construirá en material antideslizante sin resaltes sobre la tabica. En el borde se colocará empotrada una tira longitudinal antideslizante de color y material claramente diferenciados.

4. Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.
5. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no



será superior de doce (12) centímetros.

6. Se establecen éstas como condiciones mínimas que no excluyen del cumplimiento de la normativa en vigor obligatoriamente aplicable en cada momento.



CAPÍTULO 4 - CONDICIONES DIMENSIONALES O DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 67 Condiciones del solar edificable

1. Toda parcela deberá cumplir las condiciones establecidas en el presente artículo y las establecidas en la correspondiente ordenanza zonal para poder ser objeto de obras de nueva edificación.
2. La segregación de fincas con edificación preexistente deberá hacerse con indicación de la edificabilidad correspondiente a cada finca resultante. La suma de las edificabilidades de las fincas resultantes no podrá superar la edificabilidad de la finca matriz de acuerdo con el presente POM.
3. En el caso de que las edificaciones preexistentes agotarán la edificabilidad atribuida por el POM a la finca matriz, no podrá resultar de la segregación un incremento de edificabilidad.
4. Cuando una parcela tenga dimensiones iguales o menores a la superficie mínima establecida en la correspondiente ordenanza zonal, tendrá el carácter de indivisible y así se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
5. Será posible la edificación de parcelas con superficie u otros parámetros inferiores a los correspondientes a la parcela mínima en aquellos casos en que lo permitan las ordenanzas zonales.
6. Toda alteración del parcelario estará sujeta a licencia municipal.



7. Se denominan linderos a las líneas perimetrales que delimitan una parcela. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalización de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
 - a. Lindero frontal es aquel que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente.
 - b. Linderos laterales son los diferentes al frontal. Se denominará testero al lindero opuesto al frontal

8. Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.

9. Se entiende por parcela mínima la que pueda establecer el POM en sus ordenanzas zonales, de tal modo que no pueda reducirse su tamaño mediante parcelaciones o segregaciones.

10. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores, que deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estará calificada para un uso edificable y contará con las condiciones establecidas en el POM o en su instrumentos de desarrollo que establezca la ordenación detallada.
 - b. Contará con acceso por una vía urbana pavimentada y con aceras, abierta al uso público, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, o bien podrá contar con estas condiciones mediante ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

11. Tendrán la condición de solar en suelo urbano las parcelas que cumplan lo especificado en este artículo, pudiendo ser edificadas una vez concedida la Licencia de Obras.



12. Para ser edificable una parcela, en suelo urbano, deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Frentes mínimos de fachada a vía pública: 4,50 metros.
 - Superficie mínima: 60,00 m².
 - Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerara inedificable.

Artículo 68 Alineaciones y rasante.

- Las alineaciones y rasantes a que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el presente POM y en sus instrumentos de desarrollo.
 - Alineación exterior: es la línea señalada por el POM para fijar el límite que separa el suelo destinado a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables.
 - Alineación interior: es la línea señalada por el POM para establecer la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.
 - Alineación virtual en planta superior: es la línea señalada por el POM para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
- Se entiende por rasante la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada, salvo indicación en contrario, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados se considerará como rasante el perfil existente, salvo determinación en contrario en el POM o en sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 69 Altura máxima de la edificación.

- Las alturas máximas de la edificación son las establecidas en el POM en sus ordenanzas zonales y en sus instrumentos de desarrollo. El número de plantas se



contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación aunque ésta sea diáfana

2. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general, de tres plantas o 11 metros.
3. La altura máxima de edificios de dos plantas será de 7,50 metros, y en edificios de una planta, esta será de 4,50 metros.
4. La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustara a la especificada en el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLES	ALTURA MÁXIMA EN METROS	Nº MÁXIMO PLANTAS
Hasta 9 metros	7,50	B+I = 2
Mayor a 9 metros	11	B+II= 3

Artículo 70 Medición de alturas.

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos la planta baja, los áticos, y los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 metros de cualquiera de los rasantes del terreno en contacto con la edificación.
2. La altura de edificación se medirá desde la rasante de la acera, o terreno en su caso, hasta el plano inferior del último forjado. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.
3. En calles de fuerte pendiente se podrá escalonar la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior. A estos efectos se consideraran tramos máximos de 10 metros para el cómputo de alturas.



4. En los edificios situados en las confluencias de dos calles se podrá aplicar la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, continuando con esta altura en la parte de solar correspondiente a la calle de menor ancho y en una longitud equivalente al fondo máximo edificable permitido, medido a partir del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles.
5. En los edificios situados en plazas será de aplicación la altura máxima correspondiente a la calle de mayor ancho que a la misma afluya.
6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas se tomara para cada calle la altura edificable correspondiente según las ordenanzas de cada zona.
7. Se limitara el fondo edificable de la calle de que corresponda mayor altura de modo que el volumen construido quede definido por un plano trazado de 45° por la línea de coronación de fachadas correspondiente a la calle de menor altura, no pudiéndose superar en ningún caso el fondo máximo edificable.

Artículo 71 Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Sobre la altura máxima permitida solo se permitirán la construcción de las cubiertas del edificio, y las chimeneas y conductos de ventilación.
2. A estos efectos se permitirán pendientes máximas de cubierta del 50%.

Artículo 72 Terrenos en pendiente.

1. Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del solido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública, más baja hasta 3 metros por encima de la altura máxima en la alineación más alta.



2. Sobre la envolvente así definida solo podrán sobresalir las cubiertas de los edificios con las condiciones de máxima pendiente reguladas en estas Normas.

Artículo 73 Alturas entre plantas máximas y mínimas.

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimentos y techo acabados serán las siguiente:

	PLANTA BAJA Y SEMISOTANO O SÓTANO CON ACCESO A NIVEL DE CALLE	PLANTA DE PISOS	SÓTANO
MÁXIMA	4,50 m	3,00 m	3,00 m
MÍNIMA	2,50 m	2,50 m	2,20 m

Artículo 74 Reducciones de altura.

En vestíbulos, pasillo y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

Artículo 75 Entreplantas.

1. La entreplanta no ocupara más del 50% de la superficie.
2. Las alturas libre entre pavimento y techo de la entreplanta y la del ámbito inferior resultante debajo la misma no serán inferiores a 2'20 metros.

Artículo 76 Patios de luces.

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas:



- a. Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas. Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a $1/3$ de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 metros.
- b. La superficie mínima será de 9,00 m².
- c. La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja. con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.
- d. Patios a los que no abran dormitorios, estancias, ni cocinas: Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros siendo la superficie mínima 9,00 m².
- e. Se prohíben los patios abiertos a fachadas.
- f. Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de este.
- g. Se permitirán patios de menores dimensiones para ventilación de habitaciones no vivideras, como baños, aseos, despensas y trasteros.

Artículo 77 Patios mancomunados.

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

- a. Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c. Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3,00 metros debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas,



aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepasen los 2,00 metros a contar desde la rasante del patio más alto.

Artículo 78 Cobertura de patios

Los patios podrán cubrirse o aterrazarse a nivel de planta baja, siempre que esta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 metros de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

Artículo 79 Normas generales de cuerpos volados.

1. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 metros sobre la rasante del espacio público.
2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada.
3. En las calles de anchura inferior a 4 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto los balcones, los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 metros. excepto en los aleros.
4. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 metros del máximo permitido en las fachadas.

Artículo 80 Salientes.

Se permitirán salientes de jambas, molduras, pilastras, etc. que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m. sobre la fachada. El saliente máximo de cornisas será de 0,15 metros.



Artículo 81 Vuelos en patios.

En los patios no se permite ningún tipo de saliente o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro, superficie y fondo máximo edificable.

Artículo 82 Retranqueos en fachadas.

Como norma general se prohíben los retranqueos en fachadas.

Artículo 83 Retranqueos en planta baja.

Los retranqueos en planta baja únicamente se permitirán cuando existan en el entorno y constituyan invariantes o permanencias de la arquitectura vernácula y siempre que pasen a ser espacio de uso y dominio público.

Artículo 84 Separación a linderos.

1. En edificaciones aisladas se establecen retranqueos de fachadas respecto de los linderos de parcela en los siguientes términos:
 - a. Retranqueo a linderos de 3 metros en edificaciones de uso residencial.
 - b. Retranqueo a linderos de 5 metros en el resto de edificaciones destinadas a otros usos.
2. Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza concreta de cada zona.

Artículo 85 Chaflanes.

1. Se situaran chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a Alineaciones.



2. En el caso de no venir indicados en los citados documentos no será necesaria la realización de chaflanes.

Artículo 86 Fondo máximo.

El fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 18 metros.

Artículo 87 Resto de parcela.

En el caso de edificaciones en manzana cerrada entre medianerías o en hilera, se permitirán, en el resto del fondo de la parcela, construcciones complementarias de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación.

Artículo 88 Fachadas.

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados o aplacados. Quedan prohibidos expresamente los aplacados de terrazo y plaquetas cerámicas.

Artículo 89 Locales en planta baja.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberán figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismo, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

Artículo 90 Toldos y marquesinas.

Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.



Artículo 91 Carpintería y cerrajería.

1. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.
2. La cerrajería de balcones y balaustradas deberá ser preferentemente metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

Artículo 92 Conducciones eléctricas y telefónicas.

Se procurara empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

Artículo 93 Medianerías.

Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir algún tipo de tratamiento de fachada.

Artículo 94 Cubiertas.

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 45%. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.



2. Se prohíben las faldas de cubierta quebradas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, o chapa como materiales vistos.

3. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurara que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.



CAPÍTULO 5 - CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 95 Obras de reforma.

Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en las presentes Normas. Sólo se admitirán las obras de reforma cuando éstas cumplan todas las prescripciones que les son específicamente aplicables a las que corresponden a obras de nueva planta.

Artículo 96 Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población por tránsito, etc., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.



4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente, salvo casos excepcionales debidamente justificados, y con la correspondiente dirección facultativa.
6. En los inmuebles sujetos a obligación de realizar excavaciones arqueológicas la autorización de vaciado se otorgará tras la autorización previa y preceptiva del organismo competente en Patrimonio Histórico.

Artículo 97 Apeos.

1. Cuando por derribo u obra en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella, expresando en una memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. El Alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.



Artículo 98 Cerramiento de obras.

1. Tramitación:

- a. Se solicitará la oportuna autorización para realizar el cerramiento de obra, mediante el impreso dispuesto al efecto acompañado del plano de situación y de detalle del cerramiento.
- b. La solicitud de licencia para efectuar el cerramiento estará necesariamente fundamentada en la del proyecto de edificación a realizar, pero será independiente del de éste.
- c. El cerramiento precederá a cualquier otro tipo de obra a ejecutar en el solar, o inmueble objeto del mismo.

2. Línea de cerramiento.

- a. Aceras con anchura superior a ciento cuarenta y nueve (149) centímetros. El cerramiento se efectuará a una distancia máxima de un (1) metro, medido desde la nueva alineación.
- b. Aceras de anchura inferior o igual a ciento cuarenta y nueve (149) centímetros. El cerramiento se efectuará a una distancia máxima de cincuenta (50) centímetros, medido desde la línea exterior del bordillo de acera.
- c. En aquellos casos en que no fuese posible el cumplimiento de las especificaciones antes aludidas, podrá solicitarse una línea de cerramiento distinta mediante la oportuna proposición razonando la justificación del cambio.

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