

TITULO VI RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

VI.1.1. Definición

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.1 de la LOTAU, constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el presente Plan adscribe a esta clase de suelo por poder ser objeto de urbanización en las condiciones y los términos que se establecen en el presente Título.
2. Se incluyen en esta clase de suelo tanto los terrenos que cuentan con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado como los que para su urbanización debe aprobarse previamente el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

VI.1.2. El régimen del suelo urbanizable

1. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, en el suelo urbanizable será aplicable el régimen del suelo rústico de reserva definido en el Título V de las presentes Normas.
2. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, en el suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 67 de la LOTAU, sólo podrán autorizarse:
 - a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
 - b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
3. El suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado está sujeto al régimen establecido en el artículo 68 de la LOTAU.

VI.1.3. Delimitación y desarrollo (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.2 de la LOTAU, el presente Plan delimita en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, a escala 1/2.000, los sectores en que se divide esta clase de suelo.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan de Ordenación Municipal se distinguen en suelo urbanizable dos tipos de sectores:
 - a) Los nuevos sectores de suelo urbanizable que delimita el Plan de Ordenación Municipal que se identifican con el código PAU seguido del número del sector.
 - b) Los sectores de suelo urbanizable que cuentan con ordenación detallada según las Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal nºs 1, 7, 11 y 12, identificados con el código SUB-OD seguido del nombre del sector.
3. Cada uno de los sectores delimitados constituye un área de reparto independiente.
4. A efectos de lo establecido en el artículo 24.1.c) de la LOTAU y en función de las características de la oferta de usos y tipologías que representa cada sector delimitado y de su localización, no se establecen prioridades para su desarrollo. Éste se producirá a lo largo de la vigencia del P.O.M. sin más condiciones que el cumplimiento de las

determinaciones establecidas en las fichas que constituyen los capítulos 2 y 3 del presente Título.

5. El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ordenado se producirá de acuerdo con lo establecido en las correspondientes Modificaciones del POM aprobadas.

VI.1.4. Derechos de los propietarios del suelo urbanizable

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la LOTAU forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, los siguientes derechos:
 - a) El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características.
 - b) Competir, en la forma determinada por la LOTAU y en unión con los restantes propietarios incluidos en el mismo sector de suelo urbanizable, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios, siempre que ésta no sea, a su vez, preferible de conformidad con los criterios establecidos en el número 2 del artículo 122 de la LOTAU.
 - c) Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios del sector de suelo urbanizable en que se encuentren incluidos, y en la forma y condiciones determinados en la LOTAU, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
 - d) Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.
2. Los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

VI.1.5. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la LOTAU forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice el diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

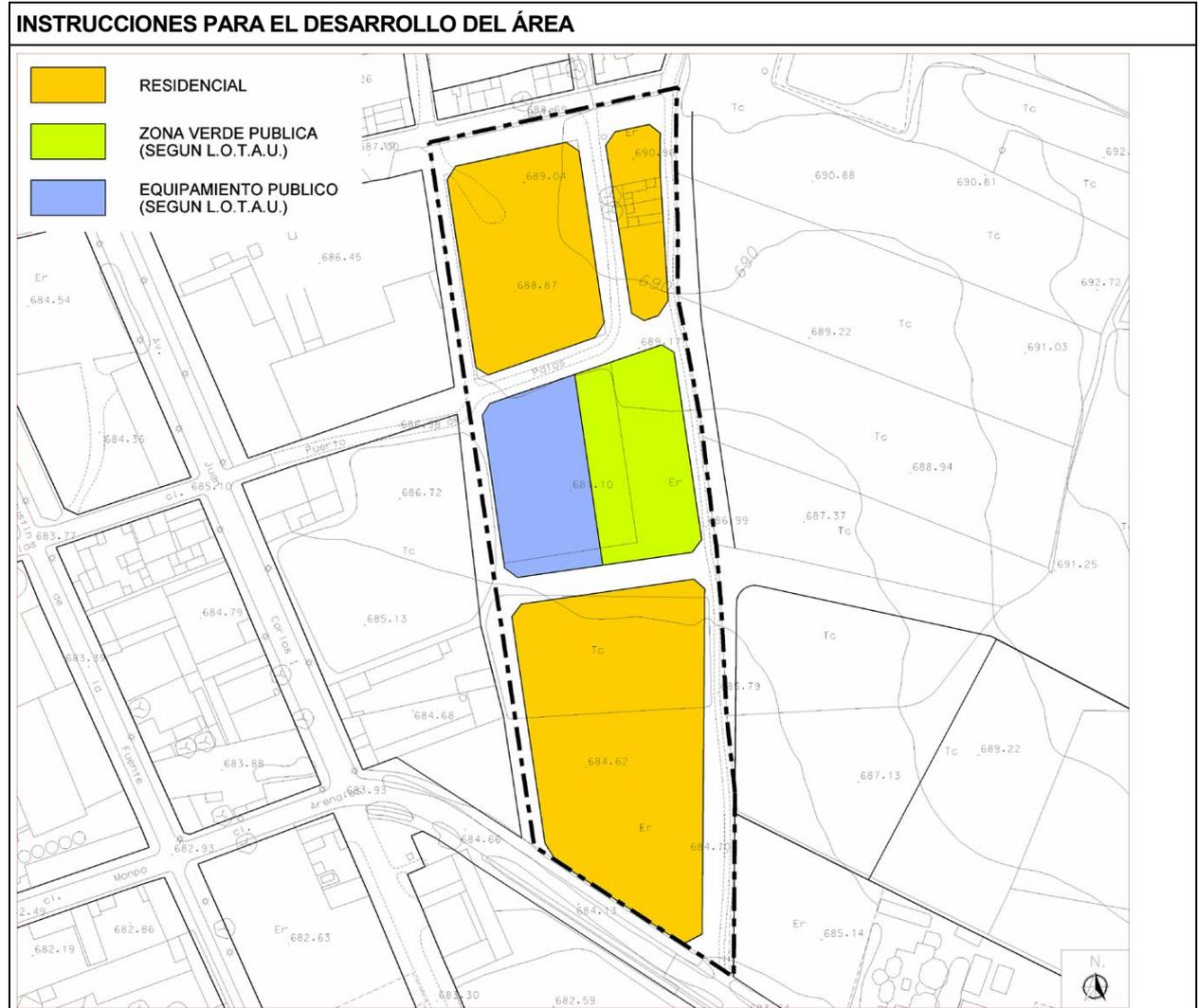
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - f) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.
 3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 19.8.b) del Reglamento de Planeamiento, cada sector de suelo urbanizable que se delimite deberá destinar a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para materializar, al menos, el cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad residencial del sector.

VI.1.6. Alcance de las determinaciones de las fichas

1. La edificabilidad asignada no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Programas de Actuación Urbanizadora. Estas parcelas tendrán una edificabilidad derivada de la aplicación de la Ordenanza nº 7 de Equipamiento y Servicios Públicos.
2. Las ordenaciones recogidas en las fichas para los nuevos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los respectivos Programas de Actuación Urbanizadora. No obstante, las alineaciones señaladas con línea continua en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación son vinculantes, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. Asimismo, constituyen determinaciones de la ordenación estructural las que se refieren a usos permitidos y prohibidos, edificabilidad y número de viviendas.
3. Las ordenaciones recogidas en las fichas de los sectores con ordenación detallada son las definidas en las respectivas modificaciones del POM tramitadas y tienen el alcance que dichas modificaciones establecen.

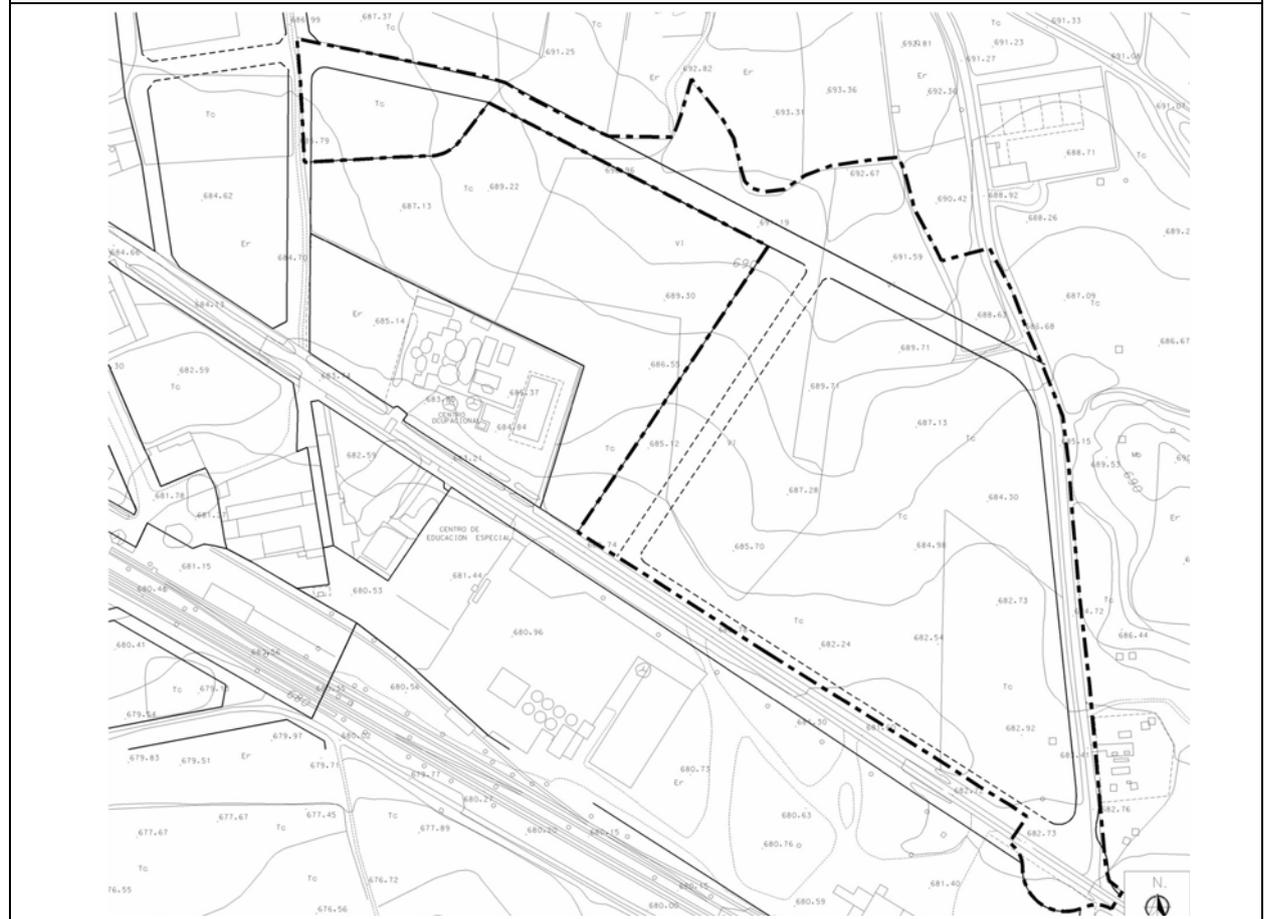
CAPÍTULO 2. FICHAS DE LOS NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (OE)

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		SECTOR VIII	
CLASE DE SUELO	Urbanizable	PLANO N°	C-2.8
SUPERFICIE (Has)	3,51 Has.		
OBJETIVOS:	Facilitar el desarrollo de un suelo anteriormente clasificado para usos industriales en el marco del criterio adoptado para la zona sudeste del núcleo de encauzar el proceso en marcha de abandono de las actividades productivas y su paulatina sustitución por usos residenciales.		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS LUCRATIVOS PRIVADOS PERMITIDOS:	Residencial, Terciario y Dotacional		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA MÁXIMA:	0,5 m ² /m ² sobre la superficie total. El 40% se destinará a viviendas protegidas		
CONDICIONES DE DESARROLLO:	Número máximo de viviendas:	110	
	Gestión según L.O.T.A.U. con cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico		



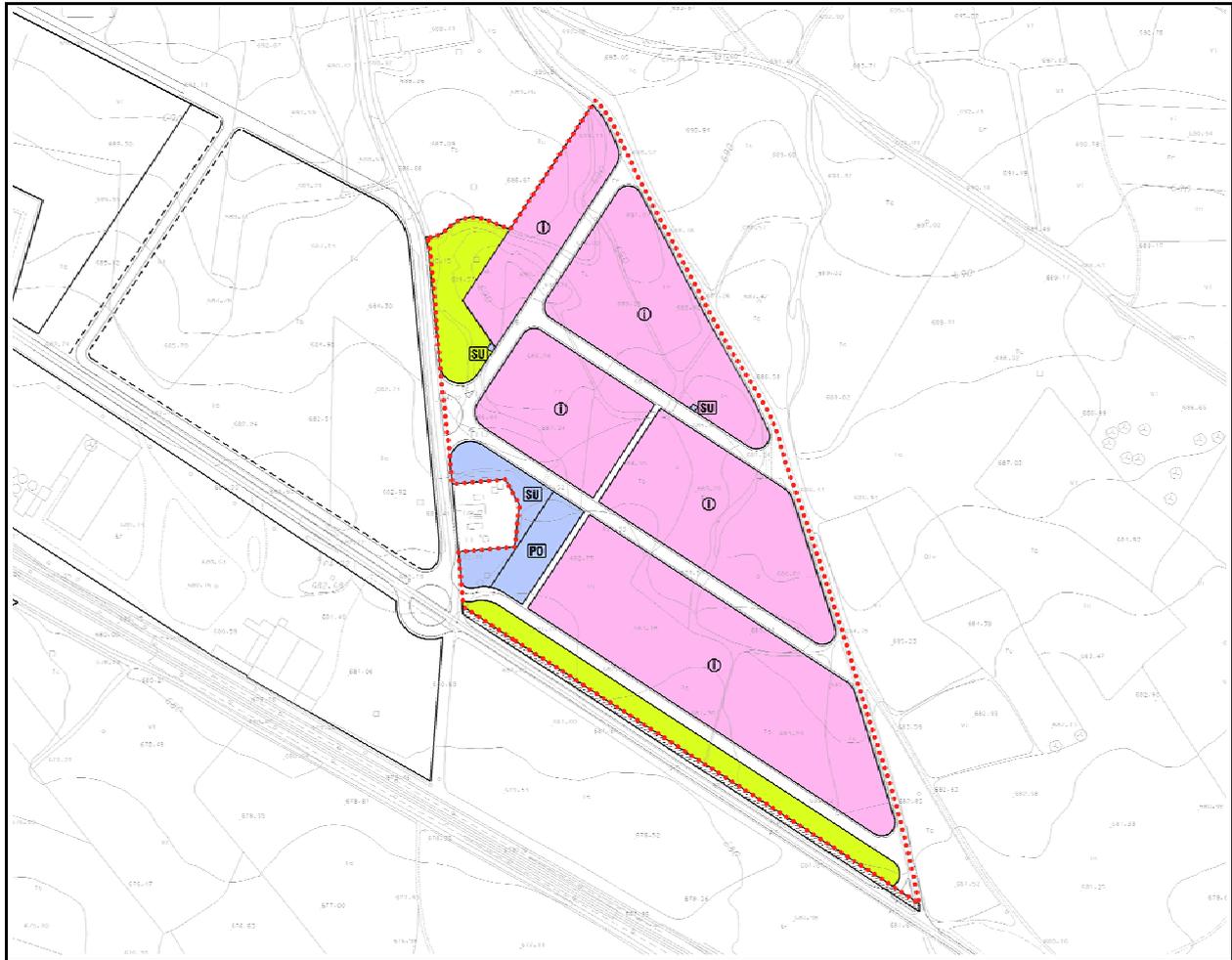
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		ESTE	
CLASE DE SUELO	Urbanizable	PLANO Nº	C-2.8 y C-2.9
SUPERFICIE (Has)	8,8 Has.		
OBJETIVOS:	Recoger un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el propietario del suelo por el que éste cede anticipadamente 30.000 m ² de suelo para usos dotacionales y se compromete a desarrollar una actuación de baja densidad para acoger una tipología de vivienda unifamiliar en gran parcela para la que no hay oferta en el municipio.		
CARACTERÍSTICAS:			
USOS LUCRATIVOS PRIVADOS PERMITIDOS:	Residencial, Terciario y Dotacional		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Industrial		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA MÁXIMA:	0,38 m ² /m ² sobre la superficie total. El 40 % se destinará a viviendas protegidas		
CONDICIONES DE DESARROLLO:	Número máximo de viviendas:	105 en parcela mínima de 400 m ²	
	Gestión según L.O.T.A.U con cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico		

- INSTRUCCIONES VINCULANTES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA:**
- La localización en el borde oeste, en contacto con las dotaciones existentes, de las cesiones de equipamiento y de, al menos, parte de la zona verde
 - El establecimiento de una vía de servicio sobre la carretera de Arenales
 - La vía que con anchura de 14 metros bordea por el norte y el este al sector
 - Y la conexión de esta vía de borde con la carretera de Arenales mediante una glorieta de radio interior de 15 metros salvo que el organismo responsable de la carretera determine otra solución



CAPÍTULO 3. FICHAS DE LOS SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

SUB-OD POLÍGONO AGRÍCOLA



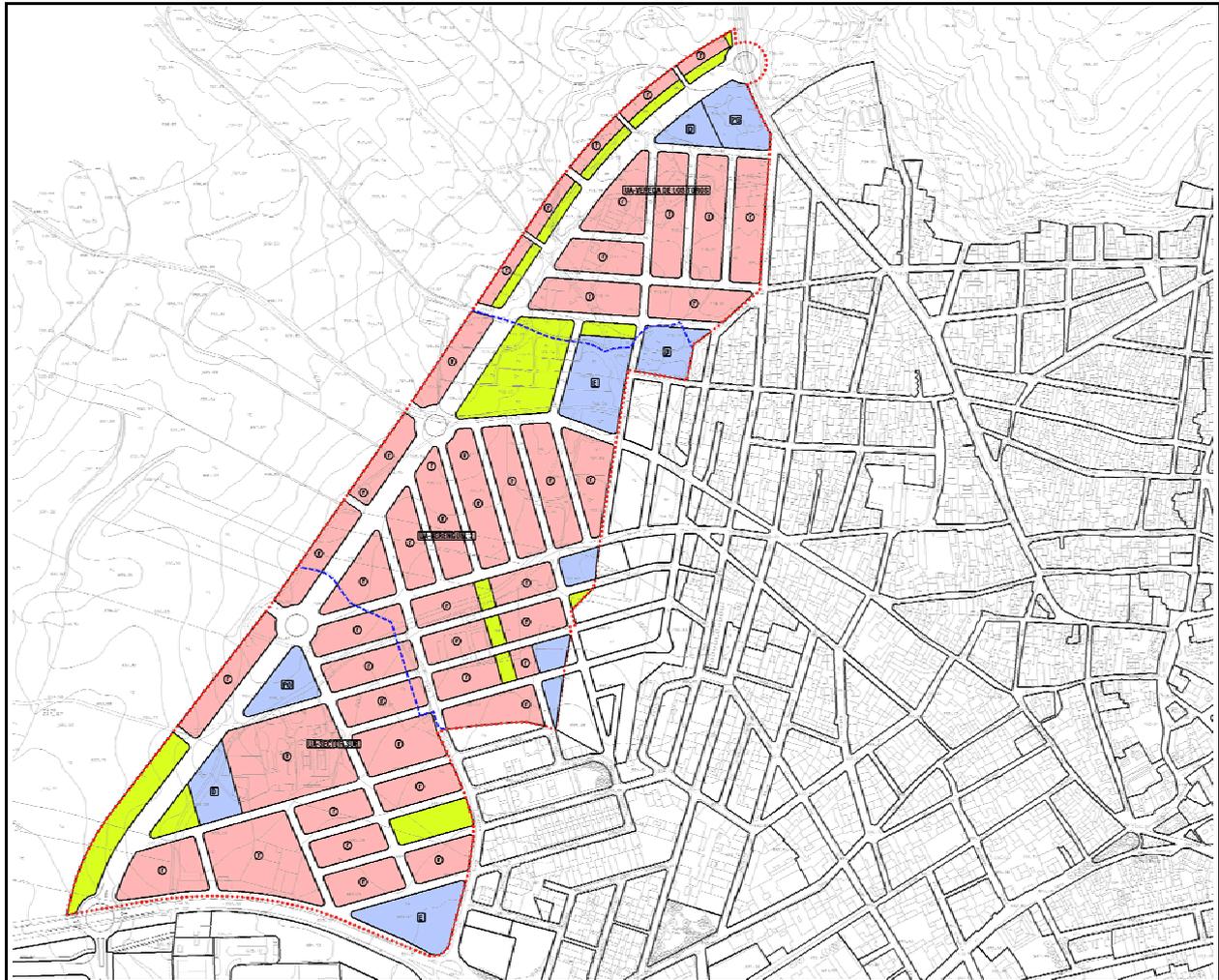
ANTECEDENTES:	fecha
PLAN PARCIAL, Modificadorio del POM aprobado definitivamente	31 - OCTUBRE - 2007
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA aprob. definitivamente	11 - FEBRERO -2008
PROYECTO DE URBANIZACIÓN aprobado inicialmente	5 - JUNIO -2008

ESTADO DE EJECUCIÓN:
Ejecutadas las obras de urbanización de la primera fase

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		Metros cuadrados de suelo
SUPERFICIES:	TOTAL	103.979,00
	USOS AGRARIOS	69.084,00
	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	2.342,70
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	3.034,30
	ZONAS VERDES	10.503,20
	VIARIO	19.032,80

NORMATIVA: La establecida en el Plan Parcial y en las modificaciones aprobadas en octubre de 2011 y el 11/02/2021

SUB-OD ENSANCHE OESTE



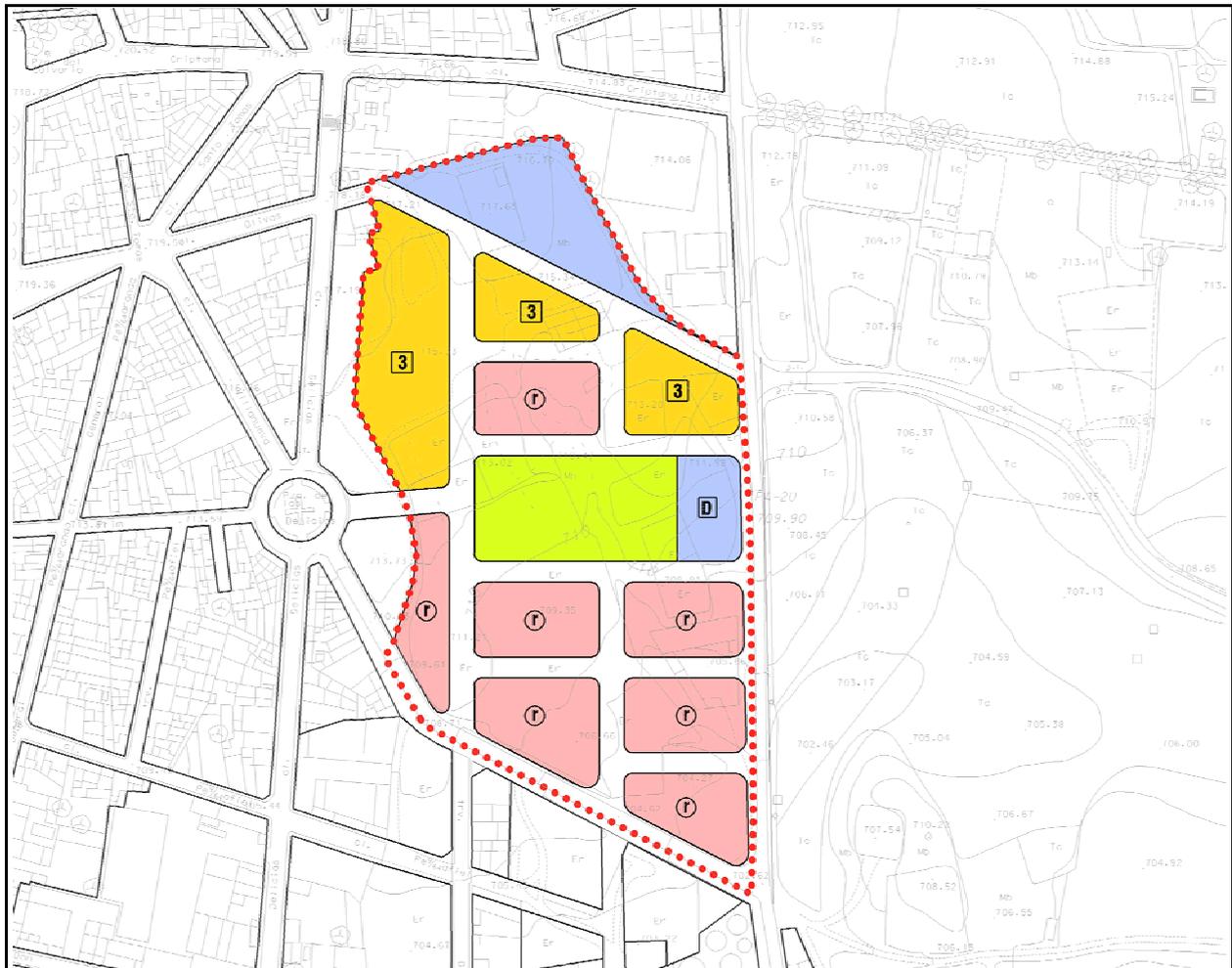
ANTECEDENTES: MODIFICACIÓN DEL POM aprobada definitivamente por la C.P.O.T. y U. fecha
28 - MARZO - 2008

ESTADO DE EJECUCIÓN:
No han comenzado las obras de urbanización

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		Metros cuadrados de suelo
SUPERFICIES:	TOTAL	343.513,90
	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	106.313,40
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	71.279,20
	EQUIPAMIENTO	36.916,20
	ZONAS VERDES	30.889,90
	VIARIO	98.022,30
	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN	92,90

NORMATIVA: La establecida en la Modificación del POM incluyendo la delimitación preliminar de Unidades de Actuación

SUB-OD ERAS DE LA AGUSTINA



ANTECEDENTES: MODIFICACIÓN DEL POM aprobada definitivamente por la C.P.O.T. y U.	fecha 28 - MARZO - 2008
--	-----------------------------------

ESTADO DE EJECUCIÓN:
No han comenzado las obras de urbanización

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		Metros cuadrados de suelo
SUPERFICIES:	TOTAL	48.760,00
	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	12.310,20
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	11.119,10
	EQUIPAMIENTO	5.851,40
	ZONAS VERDES	4.925,40
	VIARIO	14.553,90

NORMATIVA: La establecida en la Modificación del POM

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

VII.1.1. Definición

Son las condiciones que, junto a las generales que se establecen en los Títulos II y III, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

VII.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se establecen en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo I-1-5.
4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

VII.1.3. Clases de áreas

A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan de Ordenación Municipal se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:

- a) Área de Ordenación, en la que con la regulación contenida en estas Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.
- b) Unidades de Actuación, en las que el Plan de Ordenación Municipal interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución para su desarrollo.
- c) Ámbitos que cuentan con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y con la urbanización ejecutada.

VII.1.4. Actuaciones edificatorias

1. Las actuaciones edificatorias, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en el Título II (Condiciones Generales de Edificación) y en los capítulos siguientes del presente Título.

2. Cuando se pretenda edificar sobre suelo urbano que no posea las características de solar y que no esté incluido en Unidades de Actuación se estará a lo dispuesto en el artículo 131 de la LOTAU.
3. Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en Unidades de Actuación se estará a lo dispuesto en el capítulo 9 del presente Título.
4. A los efectos de regular las actuaciones edificatorias que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en siete zonas correspondientes a cada una de las siete Ordenanzas de Edificación que se definen en los capítulos 2 a 8 de este Título. Además, en el Título VIII se establecen las condiciones específicas aplicables a los edificios protegidos.

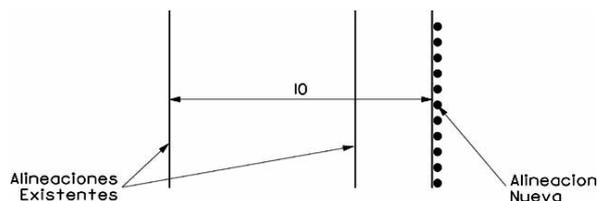
VII.1.5. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y entre tanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

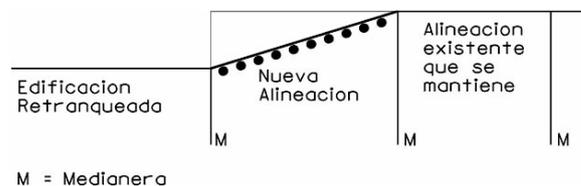
Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Campo de Criptana podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen se definen geoméricamente de tres formas:

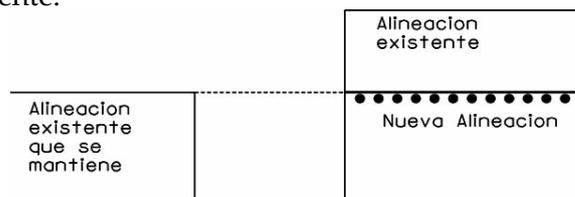
- a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros:



- b) Por unión entre alineaciones contiguas al objeto de suavizar un retranqueo:



- c) Por prolongación de alineación existente:



CAPÍTULO 2. ORDENANZA Nº1 - LA SIERRA

VII.2.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [1].
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.2.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VII.2.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: En categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados.
- b) Terciario: - Hospedaje en edificio exclusivo
- Comercio en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo
- b) Dotacional: Los usos pormenorizados de educativo, social-asistencial, cultural en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.2.4. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes, en función del tamaño original de las parcelas:

- a) En parcelas con superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados y lindero frontal inferior a veinticuatro (24) metros, se entiende por parcela mínima la de ochenta (80) metros cuadrados y lindero frontal mínimo de seis (6) metros.
- b) En el resto de parcelas se entiende por parcela mínima la de ochenta (80) metros cuadrados de superficie y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

Además, en parcelas con fachada a dos calles enfrentadas, se admite la parcelación en dos fincas independientes con fachada a cada una de las calles con independencia del frente existente, pero debiendo cumplir la condición de la superficie mínima.

VII.2.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se determine nueva alineación.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

VII.2.6. Ocupación de la parcela (OE)

1. El coeficiente de ocupación se establece en función de la superficie de las parcelas existentes, es decir que no sean resultado de la segregación posterior a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.
 - Inferior a ochenta (80) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela siempre que las distintas piezas habitables cumplan las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título III.
 - Con superficie igual o mayor de ochenta (80) e inferior a cien (100) metros cuadrados: el noventa por ciento (90%). En parcelas de esquina siempre que el patio resultante de aplicar las condiciones de ocupación sea inferior a nueve (9) metros cuadrados se admite el cien por cien (100%) de ocupación.
 - Con superficie superior a cien (100) metros cuadrados: el ochenta por ciento (80%)
2. Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

VII.2.7. Altura de la edificación (OE)

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es con carácter general de dos (2), incluida la planta baja, exceptuando los frentes de las parcelas señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación en los que tan sólo se permite construir una (1) planta.
2. La altura máxima de cornisa, en función del número de plantas, es la siguiente:
 - una (1) planta: tres con cincuenta (3,50) metros
 - dos (2) plantas: seis con cincuenta (6,50) metros
3. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de ochenta (80) centímetros sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.2.8. Regulación de entrantes en fachada

No se admiten entrantes, patios abiertos a fachada, ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.

VII.2.9. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones y cierres situados en planta primera, con las dimensiones que se establecen en el artículo II.2.10. de estas Normas y siempre que en la misma calle existan soluciones tradicionales de los mismos.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**VII.2.10. Cubiertas.**

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

En cuanto a la forma:

1. En obras de nueva planta únicamente se admitirán cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35% (treinta y cinco por ciento). En los casos de obras de rehabilitación y reforma de la edificación se admitirá el mantenimiento de las cubiertas planas preexistentes.
2. En todos los casos los planos de cubierta serán rectos no admitiéndose quiebros de los mismos.
3. Los planos de cubierta se orientarán preferentemente siguiendo la pendiente del terreno, realizando el vertido de aguas hacia el viario y patios interiores.
4. En la formación de cubiertas se evitarán los aleros volados sobre los muros piñón o hastiales, debiendo rematarse preferentemente los laterales del plano de cubierta contra el plano de medianería o hastial, sin remarcar el forjado de cubierta.
5. No se admiten ni mansardas ni buhardillas sobre el plano de cubierta. Tampoco se admiten las claraboyas ni las ventanas formadas en el plano de cubierta.

En cuanto a los materiales:

6. En obras de nueva planta o rehabilitación las cubiertas serán de teja curva árabe tradicional, de barro cocido, admitiéndose la teja cerámica curva o mixta de color rojizo y forma y textura similares a la teja árabe, con envejecido homogéneo. Se ajustarán a las muestras aprobadas y custodiadas por los Servicios Técnicos municipales.

Los elementos complementarios (cumbreras, remates laterales, etc.) deberán ser del mismo material.

7. Quedan prohibidas las cubiertas de materiales de acabado hidráulicos, laminas plásticas, chapa metálica o fibrocemento si no están cubiertas por teja cerámica curva.
8. Si se realiza la coronación de hastiales laterales exentos o medianerías sólo podrá hacerse con teja curva árabe tradicional admitiéndose la teja cerámica curva de forma, color y textura similares.
9. Se prohíbe la utilización de teja plana o teja de hormigón
10. En la rehabilitación de cubiertas planas su acabado se hará con baldosa cerámica de color rojizo similar a la teja

Art VII.2.11 Fachadas.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

En cuanto a materiales, colores y texturas:

1. Las fachadas de las obras de nueva planta o rehabilitación integral se revestirán con morteros tradicionales, encaladas o pintadas en los colores de la carta RAL contemplados en el presente apartado. Se prohíben los morteros industriales tipo monocapa salvo que se obtengan acabados rugosos similares a los que se obtienen con los morteros tradicionales.

Los hastiales laterales exentos y medianerías deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

COLORES de la Carta RAL PERMITIDOS	
Fachadas	9003, 9010 y 9016 (blancos)

2. Se permiten zócalos de hasta noventa (90) centímetros de altura, en función de la media del tramo de la calle en que se encuentre, siempre que tengan una textura continua, estén enfoscados y encalados o pintados en el color "Añil Criptana" según muestra aprobada y custodiada por los Servicios Técnicos Municipales.
3. Tanto en fachadas como en zócalos se prohíben los chapados de alicatados, de piedra, natural o artificial, así como de cualquier material susceptible de emitir brillos, reflejos o destellos.
4. Excepto en obras de mantenimiento de instalaciones (bajantes, redes de abastecimiento, energía, etc.) no se admitirán obras en fachadas alicatadas o chapadas si no se transforma su material de acabado.

En cuanto a los huecos en fachada:

5. En las fachadas al espacio público predominará el macizo sobre el hueco en una proporción del 30% de la longitud de fachada para hueco y 70% de macizo. En general se procurará el mantenimiento de la organización de huecos de la edificación existente. No se autorizan los recercados de huecos
6. Los huecos a la vía pública presentarán predominio de su dimensión en altura hasta una proporción alto/ancho de 2/1, admitiéndose huecos cuadrados en planta primera. En huecos de paso de planta baja y de carruajes se permite rebasar dicha proporción. La anchura máxima de los huecos de luces a la vía pública será de ciento veinte (120) centímetros.
7. La forma y dimensión de los huecos a patios de parcela serán libres salvo que sean visibles desde el espacio público en cuyo caso se ajustarán a lo señalado en el número anterior.
8. Las puertas de huecos de paso en fachadas a vía pública serán de madera; en ningún caso metálicas, de forja, ni de PVC; las portadas podrán ser de madera o imitación de madera.
9. Los elementos de carpintería exterior se situarán a haces interiores de los huecos. La carpintería de los huecos de fachada a la vía pública será preferentemente de madera natural barnizada o pintada, admitiéndose asimismo el PVC y el aluminio, en los colores de la carta RAL contemplados en el presente apartado:

COLORES de la Carta RAL PERMITIDOS	
Carpinterías	<p>PERSIANAS ALICANTINAS: 6035 (verde), 5002 (azul) y "Añil Criptana" según muestra aprobada y custodiada por los Servicios Técnicos municipales 8007, 8011, 8016 (marrones)</p> <p>PERSIANAS EN CAPIALZADO (MONOBLOCK): 9010, 9016 (blancos), 8007, 8011, 8016 (marrones)</p> <p>CARPINTERÍAS DE VENTANAS: 8003, 8007, 8011, 8016 (marrones).</p> <p>PUERTAS Y PORTADAS: 6002, 6020, 6022 (verdes), 8003, 8007, 8011, 8016 (marrones). 5002 (azul) y "Añil Criptana" según muestra aprobada y custodiada por los Servicios Técnicos municipales 9003</p>

10. Las puertas y portadas tendrán los mismos colores que las carpinterías del resto de huecos a fachadas.
11. Las persianas y otros elementos de oscurecimiento de los huecos al espacio público serán de madera o elementos vegetales en los colores de la carta RAL contemplados en el presente apartado.

En cuanto a los huecos en planta baja:

12. Con el objeto de facilitar la implantación de usos comerciales, en los casos de edificaciones de dos plantas se admitirá la apertura de un hueco para escaparate en planta baja de la fachada a espacio público, de hasta dos (2) metros de ancho. En edificaciones de una planta se estará a lo previsto en el artículo VII.2.11 apartado 6 de estas Condiciones Estéticas.

En ambos casos se dispondrá un antepecho de una altura comprendida entre ochenta (80) y cien (100) centímetros y con una altura de dintel de doscientos diez (210) centímetros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio del hueco. Su retranqueo respecto al plano de fachada será, como máximo, la anchura del muro. Deberá definirse en plano de detalle la sección de la conexión vidrio-carpintería-muro.

13. La apertura de huecos para paso de carruajes no superará los trescientos (300) centímetros de ancho libre y los trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de dintel; en todos los casos el cerramiento o carpintería se localizará en el plano de fachada sin retranqueo alguno de este.
14. No se admiten las soluciones de huecos de puertas peatonales o de ventanas contiguos a los huecos de puertas de garaje, sino integrados en éstas o aislados de ellas con macizo de obra entre ambos huecos.

En cuanto a los vuelos:

15. En obras de nueva planta no se admiten balcones volados sobre el plano de fachada.

16.No se admiten miradores o terrazas volando sobre el espacio público.

En cuanto a elementos de seguridad:

17.Los huecos de luces en fachadas al espacio público podrán protegerse con elementos de seguridad (rejas).

18.Su dimensión será tal que no desborde en más de quince (15) centímetros a cada lado del hueco; su vuelo máximo sobre la fachada a la vía pública será de diez (10) centímetros.

19.Los elementos de seguridad serán únicamente de hierro industrial o de forja pintados en negro.

En cuanto a aleros:

20.Solo se admitirán los aleros formados por el vuelo de las tejas o por canecillos de madera hasta formar un vuelo máximo de treinta (30) centímetros. No se autorizan aleros de hormigón ni formados con ladrillo aplantillado.

Art VII.2.12 Medianerías.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

1. Las medianerías vistas desde el espacio público deberán tratarse con los mismos materiales, texturas y colores que el resto de la edificación a la que pertenezcan.
2. Cuando se realicen obras en una edificación deberán tratarse las partes descubiertas visibles desde el espacio público de las edificaciones contiguas con materiales y colores de fachada semejantes a los de la nueva edificación.

Art VII.2.13 Marquesinas y Toldos.

En esta zona de ordenanza no se permiten toldos ni marquesinas:

Art VII.2.14 Elementos Salientes.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

Canalones y bajantes

1. Los canalones, en caso de existir, serán metálicos (chapa galvanizada o zinc) y de sección curva
2. Las bajantes estarán embutidas en la fachada, no pudiendo sobreponerse a la misma.

Tendederos

3. No se admiten tendederos a fachada ni visibles desde el espacio público.

Elementos de seguridad

4. Su vuelo máximo sobre la fachada a la vía pública será de diez (10) centímetros.

Art VII.2.15 Rótulos y anuncios.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

La localización de rótulos y anuncios no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación. Se prohíbe su colocación en la coronación de edificios.

Ubicación:

1. Tipo A. En el interior de huecos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Solo se admitirán en las puertas de acceso al local, pudiendo en los demás casos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.
2. Tipo B. En el paramento de fachada sobre los huecos de luces o de paso, con letras corpóreas sueltas sin fondo fijadas directamente a la fachada.
3. Tipo C. Placa de pequeño tamaño en o junto al acceso al edificio, indicando nombre de la razón comercial y planta.

Dimensión:

4. Para cada tipo la dimensión máxima de los rótulos será:

	Altura	Longitud	Grosor sobre el plano de fachada
Tipo A	50 centímetros.	La del hueco en el que se inserta	No sobresaldrá del plano de fachada
Tipo B	-50 centímetros. -No sobrepasará 1/3 de la altura del hueco sobre el que se sitúa.	El ancho del hueco sobre el que se sitúa	5 (cinco) centímetros de grosor máximo incluyendo el de la letra.
Tipo C	25 centímetros	40 centímetros	4 (cuatro) centímetros de grosor máximo incluyendo la letra.

Materiales:

5. Estarán fabricados con un único material, preferentemente metálico, acero o aluminio; cuando sean pintados sobre los paños de fachada se realizará con pintura de acabado mate.

Colores.

6. Los rótulos deberán realizarse en los colores de la serie RAL contemplados para carpinterías. Se admitirá la utilización de otros colores en los logotipos corporativos del establecimiento.

Iluminación.

7. Para la iluminación de rótulos sólo se permitirá la luz blanca, prohibiéndose la utilización de luz de cualquier otro color.

8. La iluminación podrá ser mediante luz oculta tras rótulos opacos o por medio de luminarias individuales situadas fuera del rótulo que no podrán sobresalir mas de veinte (20) centímetros del plano de fachada.
9. Únicamente se permitirá la iluminación intermitente o con mensajes móviles en locales de servicio público (farmacia, seguridad, centros sanitarios y similares).

Art VII.2.16 Elementos de climatización y ventilación.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

1. Se prohíbe la instalación de elementos mecánicos de climatización en fachadas vistas desde el espacio público o que expulsen aire hacia el espacio público.
2. Las salidas de humos y chimeneas únicamente se permiten por fachada de patio y cubierta
3. En fachadas al espacio público únicamente se admiten las ventilaciones de seguridad para gases de combustión.
4. En fachadas al espacio público los conductos y elementos accesorios deberán integrarse y/o mimetizarse con el acabado de la fachada.

Art.VII.2.17 Cerramientos y celosías.

Cerramientos definitivos:

1. Los cerramientos definitivos de espacios libres privados se ejecutarán con los mismos materiales y colores que se empleen en la fachada del edificio.
2. Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendedores de su visión directa desde el espacio público; los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación prohibiéndose el uso de materiales reflectantes.

Vallado de solares y cerramientos provisionales:

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier construcción será obligatoria la ejecución del cerramiento de la parcela, en un plazo no superior a tres (3) meses desde la concesión de la licencia de demolición.
4. Solo se autorizan los vallados ejecutados con fábrica de mampostería, ladrillo o similar, revestidos de morteros acabados en color blanco y coronados con albardilla cerámica de teja curva o similar.
5. Únicamente se admitirán vallados metálicos desmontables en los solares en obras, en curso de ejecución, que podrán ocupar provisionalmente el espacio viario.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA Nº 2 - CENTRO

VII.3.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [2].
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.3.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VII.3.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: En categoría I y situación A, sin superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- a) Terciario: -Hospedaje
-Comercio en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo
-Oficinas
- b) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.3.4. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes, en función del tamaño original de las parcelas.

- a) En parcelas de superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados y lindero frontal inferior a veinticuatro (24) metros, se entiende por parcela mínima la de cien (100) metros cuadrados y lindero frontal mínimo de seis (6) metros.
- b) En el resto de parcelas se entiende por parcela mínima la de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

Además, en parcelas con fachada a dos calles enfrentadas, se admite la parcelación en dos fincas independientes con fachada a cada una de las calles con independencia del frente existente, pero debiendo cumplir la condición de la superficie mínima.

VII.3.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se determine nueva alineación.

- No se permiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante. No obstante, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior conformando patios de luces abiertos a fachada, siempre que:



- La alineación exterior se materialice mediante una falsa fachada
- Esta falsa fachada tenga una altura comprendida entre la de cornisa y dos con ochenta (2,80) metros menos, y
- El espacio libre sobre fachada cumpla las condiciones dimensionales fijadas en el artículo II.3.6.

VII.3.6. Ocupación de la parcela

- Excepto en el ámbito de las Unidades de Actuación el coeficiente de ocupación de las plantas sobre rasante se establece en función de la superficie de las parcelas existentes, es decir que no sean resultado de la segregación posterior a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal:
 - Inferior a cien (100) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela siempre que las distintas piezas habitables cumplan las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título III.
 - Con superficie igual o mayor de cien (100) e inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el noventa por ciento (90%). En parcelas de esquina siempre que el patio resultante de aplicar las condiciones de ocupación sea inferior a la superficie mínima fijada para los patios de luces cerrados se admite el cien por cien (100%) de ocupación.
 - Igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el ochenta por ciento (80%).
- En las Unidades de Actuación la edificación sobre y bajo rasante podrá ocupar la totalidad de las parcelas edificables.

VII.3.7. Altura de la edificación

- La altura máxima de la edificación en número de plantas es de tres (3), incluida la planta baja.
- La altura mínima de pisos será la siguiente:

- a) En planta baja, trescientos treinta (330) centímetros.
- b) En planta piso, doscientos ochenta (280) centímetros.
3. La altura máxima de cornisa es de diez (10) metros.
4. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.3.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)

El aprovechamiento edificable se determina por la aplicación del coeficiente de edificabilidad de dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, excepto en las parcelas existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación Municipal con superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados en las que el aprovechamiento se determina exclusivamente por la aplicación del coeficiente de ocupación de la parcela y la altura de la edificación.

VII.3.8.BIS Condiciones especiales en el área central del casco

En el ámbito del área central del casco, delimitada por las calles Mayorazgo, Espada, Portugal, Santa Ana, Hermanos Peñaranda, Paloma, Concepción, Valenzuela, Doña Ana y Cristo de Villajos, se permiten las viviendas de nueva edificación que, sin ser exteriores de acuerdo con lo establecido en el número 2 del artículo III.2.3, cumplan necesariamente las siguientes condiciones:

- a) la parcela sobre la que se construyan tendrá una superficie de, como mínimo, mil (1.000) metros cuadrados
- b) al menos el salón o el dormitorio principal dará a espacio libre de edificación en contacto con espacio libre público, con superficie de, como mínimo, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela y con unas luces rectas de, como mínimo, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros
- c) en el interior de la parcela se reservarán, como mínimo, dos (2) plazas de aparcamiento de automóviles por cada vivienda o apartamento y una plaza más por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados edificados de usos no residenciales. Cuando de la aplicación de las determinaciones anteriores resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a un medio (1/2) se podrá descontar. Toda fracción superior a un medio (1/2) se computará como una plaza más de aparcamiento
- d) de las plazas de aparcamiento reservadas, como mínimo, el treinta por ciento (30%) de ellas serán de cesión gratuita al Ayuntamiento. Cuando de la aplicación de este porcentaje resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a un medio (1/2) se podrá descontar mientras que la fracción superior a un medio (1/2) se computará como una plaza más de aparcamiento
- e) no se podrá aplicar en parcelas en las que existan edificaciones protegidas.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

A las parcelas calificadas con esta Ordenanza 2 situadas al Sur de la calle Concepción no les son de aplicación las condiciones estéticas definidas en la presente sección sino las establecidas en los artículos VII.4.8. y VII.4.9. que regulan las características estéticas de las cubiertas y de las fachadas para las edificaciones de la zona de Ordenanza 3.

Art VII.3.9 Cubiertas.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

En cuanto a la forma:

1. En obras de nueva planta únicamente se admitirán cubiertas inclinadas de pendiente inferior al cincuenta por ciento (50%). En los casos de obras de rehabilitación y reforma de la edificación se admitirá el mantenimiento de las cubiertas planas preexistentes.
2. En todos los casos los planos de cubierta serán rectos no admitiéndose quiebros de los mismos.
3. Los planos de cubierta se orientarán preferentemente siguiendo la pendiente del terreno, realizando el vertido de aguas hacia el viario y patios interiores.
4. No se permiten las mansardas y buhardillas debiendo resolverse la iluminación de la planta bajo cubierta, si existiese, mediante huecos localizados en el mismo plano que el faldón de cubierta, sin formar quiebros con este.
5. Excepcionalmente se admitirán cubiertas planas para la formación de terrazas descubiertas a partir de la segunda crujía de edificación y con superficie no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de la cubierta

En cuanto a los materiales:

6. En obras de nueva planta o rehabilitación las cubiertas serán de teja curva árabe tradicional admitiéndose la teja cerámica curva o mixta de forma, color y textura similares con envejecido homogéneo. Se ajustarán a los modelos aprobados y custodiados por los Servicios Técnicos municipales. Los elementos complementarios (cumbreras, remates laterales, etc.) deberán ser del mismo material.
7. Quedan prohibidas las cubiertas de material hidráulico, laminas plásticas o fibrocemento si no están cubiertas por teja cerámica curva.
8. Las azoteas y terrazas planas se pavimentarán con baldosín catalán u otro material de aspecto similar pero nunca con pavimentos bituminoso.

Estas condiciones tienen carácter complementario para las edificaciones singulares del Capítulo 1 del Título VIII del POM para las que se establece una ficha individualizada.

Art VII.3.10 Fachadas.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

En cuanto a materiales, colores y texturas:

1. Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se procurará armonizar la composición de la nueva fachada teniendo en cuenta las líneas de referencia del conjunto (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.).
2. Los hastiales laterales exentos y medianerías deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.
3. Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una superficie continua a la fachada.
4. El acabado de las fachadas será de enfoscado monocapa o similar. En zócalos se admitirá la piedra natural, caliza o similar sin que existan juntas de otros materiales y que se acomodarán a las muestras aprobadas y custodiadas por los Servicios Técnicos Municipales. Los colores serán los previstos en el presente apartado.

COLORES de la Carta RAL PERMITIDOS	
Fachadas	9001, 9002, 9003, 9010, 9016 (blancos) 1013, 1014 (cremas) 7035, 7044, 7047 (grises crema)

5. Se permiten zócalos de hasta un (1) metro de altura siempre que tengan una textura continua. Los zócalos podrán resaltarse, o remeterse, del plano de fachada hasta un máximo de cuatro (4) centímetros.

COLORES de la Carta RAL PERMITIDOS	
Zócalos	5002 (azul) y "Añil Criptana" según muestra aprobada y custodiada por los Servicios Técnicos municipales. 100, 4002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1019, 1024, 1036 (cremas) 8000, 8001, 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8017, 8023, 8024, 8025, 8028, 8029 (sienas) 3005, 3009, 3011, 3031, 4004 (rojos y almogres)

6. En fachadas y zócalos se prohíben los chapados de alicatados así como cualquier material susceptible de emitir brillos y destellos.
7. Excepto en obras de rehabilitación que no afecten al exterior, las instalaciones a situar en las fachadas visibles desde el espacio público deberán empotrarse en el muro.

En cuanto a los huecos en fachada:

8. Se procurará la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
9. Se admiten recercados que enmarquen huecos de paso o luces que deberán resaltarse del plano de fachada con un saliente o entrante comprendido entre un mínimo de un (1) centímetro y un máximo de cinco (5) centímetros; el ancho máximo de los recercados será de treinta (30) centímetros en portadas y de veinte

(20) centímetros en los huecos de luces; estarán encalados o pintados en los mismos colores de la carta RAL que los de los zócalos.

Se prohíben los recercados a cota del plano de fachada.

10. Los materiales de la carpintería de los huecos en fachadas a vía pública serán de madera, PVC o aluminio pintados en los colores de la carta RAL contemplados en el presente apartado.

COLORES de la Carta RAL PERMITIDOS	
Carpinterías	PERSIANAS: 3032, 4004 (rojos y almagres), 6002, 6020, 6022, 6035 (verdes), 8003, 8007, 8012, 8016 (marrones) 9010, 9016 (blancos).
	CARPINTERÍA DE VENTANAS: 3032, 4004 (rojos y almagres), 6002, 6020, 6022 (verdes), 8003, 8007, 8012, 8016 (marrones).
	PUERTAS Y PORTADAS: 3032, 4004 (rojos y almagres), 6002, 6020, 6022 (verdes), 8003, 8007, 8012, 8016 (marrones).

11. Las puertas de paso y portadas serán de madera o metálicas pintadas en los colores de la carta RAL contemplados en el apartado anterior. Se admiten también de forja en su color natural o de PVC en imitación a madera.
12. Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm. de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) cm.; los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.
13. Cuando los escaparates y vitrinas se abran hacia un espacio privado, no susceptible de ser afectado por las labores del riego de viales, se permitirá eliminar el zócalo.
14. Cuando los huecos de escaparates y vitrinas se cierren mediante un vidrio fijo, deberá existir un cerco de transición entre muro y vidrio.
15. En calles de aceras de un ancho inferior a un metro, y cuando no se prevea su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra, el escaparate no podrá rebasar el plano de fachada.

En cuanto a los huecos en planta baja:

16. La disposición en fachada de los huecos de locales comerciales en planta baja se establecerá utilizando las líneas verticales de los huecos de plantas superiores, pudiendo comprender uno o más huecos de planta alta.

En cuanto a los vuelos:

17. En las fachadas a la vía pública, o visibles desde la vía pública, solo se permiten balcones con una luz máxima de ciento cuarenta (140) centímetros y un vuelo máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros.
18. En obras de nueva planta no se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación.
19. El canto de los vuelos de balcones no podrá ser superior a doce (12) centímetros.
20. En todos los casos los vuelos deberán respetar y salvar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de 60 centímetros del bordillo de acera, además de no ocupar más de un sesenta por ciento (60%) de la longitud del frente de fachada y separarse un (1) metro de la medianería.

En cuanto a elementos de seguridad:

21. Los huecos de luces de fachadas al espacio público podrán protegerse con elementos de seguridad que sean no escalables.
22. Su dimensión será tal que no desborde en más de quince (15) centímetros a cada lado del hueco; su vuelo máximo sobre la fachada a la vía pública será de diez (10) centímetros.
23. Los elementos de seguridad serán únicamente de hierro industrial de forja pintados en color negro.

En cuanto a aleros:

24. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.
25. Las bajantes de los canalones, cuando éstas existan, estarán embutidas en la fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la cornisa. El desagüe no se producirá sobre la acera sino que deberá conducirse directamente a la calzada.

Estas condiciones tienen carácter complementario para las edificaciones singulares del Capítulo 1 del Título VIII del POM para las que se establece una ficha individualizada.

Art VII.3.11 Medianerías.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

1. Las medianerías vistas desde el espacio público deberán tratarse con los mismos materiales, texturas y colores RAL que el resto de fachadas al espacio público del edificio.
2. Cuando se realicen obras en una edificación deberán tratarse las partes descubiertas visibles desde el espacio público de las edificaciones contiguas con materiales y colores de fachada semejantes a los de la nueva edificación.

Estas condiciones tienen carácter complementario para las edificaciones singulares del Capítulo 1 del Título VIII del POM para las que se establece una ficha individualizada.

Art VII.3.12 Marquesinas y Toldos.

En esta zona de ordenanza no se permiten marquesinas y para los toldos será de aplicación con carácter general:

1. Los toldos no serán rígidos, tendrán la anchura de los huecos sobre los que se instalen y se ajustarán a lo establecido en el artículo II.4.10.
2. Los toldos deberán realizarse en colores lisos y sin brillos en los colores de la carta RAL contemplados en el presente apartado:

COLORES de la Carta RAL PERMITIDOS	
Toldos	1013 (crema) 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 (blancos)

Art VII.3.13 Elementos Salientes.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

En calles de aceras con ancho inferior a un metro y cuando no se prevea su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra, no podrá rebasarse el plano de fachada volando sobre el espacio público.

Estas condiciones tienen carácter complementario para las edificaciones singulares del Capítulo 1 del Título VIII del POM para las que se establece una ficha individualizada.

Art VII.3.14 Rótulos y anuncios.

La localización de los rótulos y anuncios no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas decorativas y formales de la edificación.

Ubicación:

1. Tipo A. En el interior de los huecos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Solo se admitirán en las puertas de acceso al local, pudiendo en los demás casos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.
2. Tipo B. En el paramento de fachada sobre los huecos de luces o de paso. Podrán ser retroiluminados.
3. Tipo C. Placa de pequeño tamaño en el acceso o junto al acceso al edificio, señalando nombre de la razón comercial y situación en el edificio.
4. Tipo D. Banderolas ancladas perpendicularmente al plano de fachada.

Dimensión:

4. Para cada tipo la dimensión máxima de los rótulos será:

	Altura máxima	Longitud máxima	Grosor máximo
Tipo A	50 centímetros.	La del hueco en el que se inserta	No sobresaldrá del plano de fachada
Tipo B	- 50 centímetros - No sobrepasará 1/3 de la altura del hueco sobre el que se sitúa.	La mayor de: - La del hueco sobre el que se sitúa - $\frac{3}{4}$ longitud fachada	10 (diez) centímetros de grosor máximo incluyendo el de la letra.
Tipo C	25 centímetros	40 centímetros	5 centímetros
Tipo D	80 centímetros	1 metro incluido apoyos y anclajes	1 centímetro
	- La altura libre mínima de paso en acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. - Cualquiera de sus elementos de estructura o información se separará del borde exterior del acerado más de sesenta (60) centímetros. - Únicamente se permitirá una por cada razón comercial		

Materiales.

5. Estarán fabricados con un único material, preferentemente metálico acero o aluminio; cuando sean pintados sobre los paños de fachada se realizarán con pintura de acabado mate.
6. El diseño del rótulo incorporará el sistema de iluminación mas adecuado a sus características y siempre en una solución en la que rótulo e iluminación constituyan un elemento de diseño integrado, nunca como dos independientes.
7. Únicamente se permitirá la iluminación intermitente en locales de servicio público (farmacia, seguridad, centros sanitarios y similares).
8. En los toldos en huecos de locales comerciales de planta baja la rotulación se localizará en el faldoncillo vertical del toldo.

Colores.

9. Los rótulos deberán realizarse en los colores de la carta RAL contemplados para zócalos y carpinterías. Se admitirá la utilización de otros colores en los logotipos corporativos del establecimiento.

Art VII.3.15 Elementos de climatización y ventilación.

En esta zona de ordenanza será de aplicación con carácter general:

1. Se prohíbe la instalación en fachada de elementos mecánicos de climatización visibles desde el espacio público o que expulsen aire hacia el espacio vial.
2. Las salidas de humos y chimeneas únicamente se permiten por fachada de patio y por cubierta.
3. En fachada al espacio público únicamente se admiten las ventilaciones de seguridad para gases de combustión.

Estas condiciones tienen carácter complementario para las edificaciones singulares del Capítulo 1 del Título VIII del POM para las que se establece una ficha individualizada.

Art.VII.3.16 Cerramientos y celosías.

Cerramientos definitivos:

1. Los cerramientos definitivos de espacios libres privados se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio.
2. Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de su visión directa desde el espacio público; los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación prohibiéndose el uso de materiales reflectantes.

Vallado de solares y cerramientos provisionales:

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier construcción será obligatoria la ejecución del cerramiento de la parcela, en un plazo no superior a tres meses desde la concesión de la licencia de demolición.
4. Únicamente se admitirán vallados metálicos desmontables en los solares en obras, que podrán ocupar provisionalmente el espacio viario.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº 3

VII.4.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación en los que se identifica con el código [3].
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, pudiendo coincidir la línea de edificación con la alineación exterior o quedar retranqueada según se determina en el artículo VII.4.5.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.4.2. Uso característico

El uso característico es el residencial.

VII.4.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial: En categoría I y situaciones A y B, con superficie inferior a los quinientos (500) metros cuadrados.
- a) Terciario: - Hospedaje
- Comercio en situación de planta baja o en edificio exclusivo
- Oficinas
- b) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.4.4. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes, en función del tamaño original de las parcelas.

- a) En parcelas de superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados y lindero frontal inferior a veinticuatro (24) metros, se entiende por parcela mínima la de cien (100) metros cuadrados y lindero frontal mínimo de seis (6) metros.
- b) En el resto de parcelas se entiende por parcela mínima la de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

Además, en parcelas con fachada a dos calles enfrentadas, se admite la parcelación en dos fincas independientes con fachada a cada una de las calles con independencia del frente existente, pero debiendo cumplir la condición de la superficie mínima.

VII.4.5. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente salvo en aquellos tramos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se determine nueva alineación. En aquellas parcelas con un frente superior a treinta (30) metros se admite la separación de la alineación exterior siempre que el retranqueo sea, como mínimo, de tres (3) metros, señalando la alineación mediante cerramiento y ocultando medianerías existentes o posibles. Asimismo, si se trata de viviendas unifamiliares la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior siempre que ésta se materialice mediante pared de cerramiento o valla metálica.
2. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie o jardín. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.
3. No se permiten retranqueos a linderos laterales que dejen medianerías vistas salvo que exista compromiso documentado entre propietarios colindantes para construir de forma que la separación entre edificaciones sea, como mínimo, igual a la altura de la más alta. Esta carga sobre las parcelas deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

VII.4.6. Ocupación de la parcela (OE)

1. Excepto en el ámbito de las Unidades de Actuación el coeficiente de ocupación de las plantas sobre rasante se establece en función de la superficie de las parcelas existentes, es decir que no sean resultado de la segregación posterior a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal y sin perjuicio de lo establecido en el artículo VII.4.10.
 - Inferior a cien (100) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela siempre que las distintas piezas habitables cumplan las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título III.
 - Con superficie igual o mayor de cien (100) e inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el noventa por ciento (90%). En parcelas de esquina siempre que el patio resultante de aplicar las condiciones de ocupación sea inferior a la superficie mínima fijada para los patios de luces cerrados se admite el cien por cien (100%) de ocupación.
 - Igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: el ochenta por ciento (80%).
2. En las Unidades de Actuación la edificación sobre o bajo rasante podrá ocupar la totalidad de las parcelas edificables.

VII.4.7. Altura de la edificación (OE)

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo VII.4.9, la altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (2), incluida la planta baja y la altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.
2. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.4.8. Cubiertas

1. Sólo será autorizable la cubierta inclinada, con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar, pero nunca vidriado, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.
2. Se permite la posibilidad de realizar azotea a partir de la segunda crujía de edificación y con superficie no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de la cubierta. Se pavimentarán con baldosín catalán u otro material de aspecto similar pero nunca con pavimentos bituminosos.

VII.4.9. Fachadas

1. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y con acabado en color blanco y tonos ocre, dentro de la gama de las tierras, permitiéndose los colores azul-añil y almagra en zonas restringidas de las fachadas como zócalos o recercos de puertas, balcones y ventanas. También se permiten los zócalos realizados a base de placas de piedra natural o de mármol recompuesto de aspecto similar a la piedra arenisca o caliza de color ocre, sin que existan juntas de otros materiales. Los Servicios Técnicos Municipales dispondrán de muestras de los materiales y tratamientos permitidos.
2. Quedan expresamente prohibidos los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento y los revestimientos metálicos.
3. Los materiales cerámicos sin vidriar sólo se permiten al sur del eje configurado por la travesía de la N-420 (Avenida de la Hispanidad y las calles Isaac Peral, Pedro Muñoz y Concepción).

VII.4.10. Condiciones especiales de ordenación

1. En parcelas de más de cuatrocientos (400) metros cuadrados y localizadas al sur del eje configurado por la travesía de la N-420 (Avenida de la Hispanidad y las calles Isaac Peral, Pedro Muñoz y Concepción) se permiten condiciones especiales de ordenación de la edificación siempre que se justifique que se cumple lo que se establece en los puntos siguientes.
2. La altura de la edificación podrá alcanzar las tres (3) plantas, incluida la baja y los diez (10) metros de cornisa.
3. La ocupación podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%) de la parcela.
4. El coeficiente de edificabilidad neta máxima será de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 4 -TERCIARIO

VII.5.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de Salas de Reunión y Comercio.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.5.2. Uso característico

En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se señala el uso característico que corresponde a cada parcela con la siguiente simbología:

- SR: Salas de Reunión
- C: Comercio

VII.5.3. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación en función del uso característico:

- Salas de Reunión: a) Terciario: Hospedaje y Comercial
b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos de Social-Asistencial, Cultural y Deportivo.
- Comercio: a) Residencial: Se admite la vivienda de quien guarde la instalación sin superar cien (100) metros cuadrados construidos.
b) Terciario: Oficinas
c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos Social-Asistencial, Cultural y Deportivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.5.4. Posición de la edificación

1. En las parcelas calificadas como Salas de Reunión se mantienen las condiciones de ocupación existentes.
2. En la parcela destinada a uso de Comercio la posición de la edificación en la parcela es libre, sin superar un coeficiente de ocupación del ochenta por ciento (80%).

VII.5.5. Coeficiente de edificabilidad (OE)

1. Se mantienen las edificabilidades existentes en las parcelas calificadas como Salas de Reunión.
2. El coeficiente de edificabilidad en la parcela calificada como comercio es de uno con dos (1,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

VII.5.6. Altura de la edificación

1. En las parcelas calificadas como Salas de Reunión se mantiene la altura de la edificación existente.
2. En la parcela calificada como Comercio, la altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas y siete (7) metros de altura de cornisa.
3. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de uno con veinte (1,20) metros de la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIA

VII.6.1. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [5].
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o en edificio aislado.

VII.6.2. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos "1º" y "2º" a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.6.3. Uso característico

1. En el grado 1º el uso característico es el de industria, categoría I salvo en las manzanas señaladas con un asterisco en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que el uso característico es el de industria, categorías I y II
2. En el grado 2º el uso característico es el de industria, categorías I y II

VII.6.4. Usos compatibles

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: En parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por instalación, y con una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - b) Terciario: Se admiten los usos Comercial y Oficinas
 - c) Dotacional: Se admiten los usos: deportivo, servicios urbanos y servicios infraestructurales
2. Son usos compatibles en el grado 2º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: En parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por instalación y trescientos (300) metros cuadrados construidos por hectárea y sin superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.
 - b) Terciario: - Comercial, excepto el minorista que no se permite.
- Oficinas directamente relacionadas con las industrias
- Salas de reunión en las manzanas catastrales 80153, 82127, 82141, 82165, 83127, 84120, 84141 y 85135 del Polígono "Pozo Hondo".

- c) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.6.5. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones la parcela mínima se establece para cada grado:

- Grado 1º: la de trescientos (300) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de diez (10) metros.
- Grado 2º: la de quinientos (500) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de quince (15) metros.

VII.6.6. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se establece para cada grado:
 - Grado 1º: No se establece retranqueo aunque si se produce retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros.
 - Grado 2º: Se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros.
2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:
 - Grado 1º: cuatro (4) metros como mínimo.
 - Grado 2º: cinco (5) metros como mínimo.

No obstante, en el grado 1º y en las parcelas del grado 2º con superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales y testero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones pareadas o adosadas de proyecto unitario.
- b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aun no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse dicha carga en el Registro de la Propiedad.

VII.6.7. Ocupación de la parcela

El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante se establece para cada grado:

- Grado 1º: setenta por ciento (70%)
- Grado 2º: la resultante de aplicar las condiciones de separación a linderos.

VII.6.8. Coeficiente de edificabilidad (OE)

1. En el grado 1º el coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
2. En el grado 2º la edificabilidad máxima se determina por aplicar las condiciones de altura y retranqueos.

VII.6.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
 - Grado 1º: dos (B+1)
 - Grado 2º: tres (B+2)
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada grado:
 - Grado 1º: siete con cincuenta (7,50) metros
 - Grado 2º: once (11) metros
3. La altura máxima total se establece para cada grado:
 - Grado 1º: diez (10) metros
 - Grado 2º: doce con cincuenta (12,50) metros

Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

4. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de uno con veinte (1,20) metros de la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**VII.6.10. Cerramiento de parcelas**

En el grado 2º las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras se materializarán con cercas formadas por un basamento macizo de fábrica de cincuenta (50) centímetros de altura sobre la que se dispondrá tela metálica hasta una altura media total de dos (2) metros, excepto en los lugares de acceso a las parcelas en las que se dispondrán puertas practicables diáfanos con altura media de dos (2) metros.

VII.6.11. Cubiertas

Las cubiertas deberán estar acabadas en tono rojo similar a la teja cerámica.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

VII.7.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código [6].
2. Incluye las parcelas ocupadas por edificaciones industriales o de almacenaje y situadas en zonas residenciales que por sus características de ocupación y funcionamiento pueden mantenerse, si bien pueden ser sustituidas por edificaciones residenciales.
3. Para la transformación al uso residencial será condición previa la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:
 - a) Se establecerá una reserva de suelo dotacional público de, como mínimo, treinta y ocho (38) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. El Ayuntamiento decidirá en cada caso si dicha reserva se destina a zona verde u otras dotaciones.

En el caso de que la superficie resultante destinada a dotacional público sea inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución de la cesión por compensación monetaria que deberá destinarse a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo.

- b) El nuevo viario previsto cumplirá las condiciones dimensionales establecidas en el artículo III.7.4.
- c) Se establecerá la reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento (10%) del total de la edificabilidad de la Unidad de Actuación. Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de su valor, tasado por éste en aplicación de las reglas legales pertinentes.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.7.2. Uso característico

El uso característico es el industrial en categoría I y situaciones A y B. Puede sustituirse por el residencial previa delimitación de una Unidad de Actuación y redacción de un Estudio de Detalle.

VII.7.3. Usos compatibles

1. En tanto se mantenga el uso actual de industria sólo se considera compatible el uso de Oficinas.
2. Con la aprobación del Estudio de Detalle, siendo el uso residencial el uso característico, se consideran compatibles los siguientes usos que se señalan a continuación:
 - a) Industrial: En categoría I y situación A, con superficie inferior a los doscientos (200) metros cuadrados.

- a) Terciario: - Hospedaje
- Comercio en situación de planta baja o en edificio exclusivo
- Oficinas
- b) Dotacional: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.7.4. Condiciones de la parcela

1. En tanto se mantenga el uso característico actual, no cabrá efectuar segregaciones de las parcelas actuales.
2. Mediante la aprobación del Estudio de Detalle y modificación del uso característico se podrán efectuar parcelaciones con una superficie mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y lindero frontal no inferior a ocho (8) metros.

VII.7.5. Posición de la edificación

1. Mientras se mantenga el uso característico actual, las nuevas edificaciones podrán coincidir con la alineación exterior debiendo retranquearse de los restantes linderos un mínimo de cuatro (4) metros. Podrán adosarse a alguno de los linderos laterales o testero cuando la construcción colindante sea ya medianera.
2. Con la modificación del uso característico el Estudio de Detalle deberá fijar la posición de la edificación con la condición de que no queden medianeras al descubierto.

VII.7.6. Ocupación de la parcela

1. En el caso de mantenimiento del uso característico actual el coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante se establece en el setenta por ciento (70%).
2. Con la modificación del uso industrial, el Estudio de Detalle definirá la ocupación de la o las parcelas netas resultantes que no podrá superar el ochenta por ciento (80%) una vez descontada la superficie de las parcelas que se destinen a usos dotacionales y viario.

VII.7.7. Coeficiente de edificabilidad (OE)

El coeficiente de edificabilidad bruta máximo aplicado sobre la parcela actual no superará el cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

VII.7.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (2), incluida la planta baja y la altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.
2. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante de la acera se considerarán plantas sobre rasante.

VII.7.9. Condiciones estéticas

1. En tanto se mantenga como uso característico el industrial serán de aplicación los artículos VII.6.10. y VII.6.11. que regulan las condiciones estéticas de la Ordenanza nº 5.
2. Con la modificación del uso característico al residencial serán de aplicación los artículos VII.4.8. y VII.4.9 que regulan las condiciones estéticas de la Ordenanza nº 3.

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

VII.8.1. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1:2.000.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
3. Los equipamientos que deban pasar a ser de titularidad pública por constituir sistemas generales se obtendrán por el sistema de expropiación.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.8.2. Uso característico

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:
 - E: Educativo
 - D: Deportivo
 - CUL: Cultural
 - SAN: Sanitario
 - SAS: Social asistencial
 - R: Religioso
 - PA: Público-administrativo
 - SU: Servicios urbanos
 - SI: Servicios infraestructurales
2. En las parcelas calificadas con el código "PO" - Equipamiento de uso Polivalente - podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

VII.8.3. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico religioso.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

VII.8.4. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto

- b) Si las parcelas colindantes están calificadas como suelo no urbanizable deberán guardar de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

VII.8.5. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
 - Cultural, religioso y público-administrativo: dos (2) m²/m².
 - Educativo, Sanitario, Social asistencial y servicios urbanos: cero con ocho (0,8) m²/m².
 - Deportivo y servicios infraestructurales: cero con seis (0,6) m²/m².
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan de Ordenación Municipal, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

VII.8.6. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

VII.8.7. Condiciones estéticas

Se tomarán como referencia las condiciones aplicables sobre acabado de fachadas y cubiertas establecidas para la zona en que se ubique la parcela dotacional. La solución que se adopte deberá ser objeto de informe previo por la Comisión de Obras.

CAPITULO 9. UNIDADES DE ACTUACION

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

VII.9.1. Delimitación y desarrollo

1. Las Unidades de Actuación delimitadas en el suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan de Ordenación Municipal establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización o edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Título I de estas Normas y que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Actuación.
2. Las Unidades de Actuación se delimitan en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología "UA" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Actuación.
3. Las ordenaciones que se detallan en las Unidades de Actuación podrán ser modificadas mediante Estudios de Detalle siempre que no se reduzcan las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.
4. Las parcelas con edificaciones ocupadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal e incluidas en Unidades de Actuación podrán mantener el uso de que se trate para lo que se permiten obras de consolidación y reforma.
5. La presentación para su aprobación por el Ayuntamiento de los Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución previstos en el desarrollo de las Unidades de Actuación deberá producirse en el plazo de dos (2) años desde la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.

VII.9.2. Remisión a las fichas particulares (OE)

1. Cada una de las Unidades de Actuación, que constituyen áreas de reparto independientes, tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluidas a continuación.
2. Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en estas Normas en sus títulos segundo, tercero y cuarto.
3. La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Actuación se entiende como máximo absoluto que no podrá ser superado en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. En dicha edificabilidad no se incluye la del equipamiento público.
4. Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la LOTAU deberá cederse la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo donde localizar el diez por ciento (10%) de la edificabilidad fijada para cada Unidad de Actuación.
5. La ordenanza de aplicación que se establece en cada ficha, sin perjuicio de lo señalado en el punto 4 del artículo anterior, es de aplicación en cuanto a las condiciones de uso y edificación que se establecen en la ordenanza correspondiente, excepto en lo referido a ocupación de parcela que podrá aumentarse para alcanzar la edificabilidad bruta establecida para cada Unidad de Actuación.

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PLANO Nº C-2.1 y C-2.4		UNIDAD DE ACTUACION Nº 2
OBJETIVOS: Ordenar la edificación sobre gran parcela obteniendo suelo para dotaciones locales		
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Programa de Actuación Urbanizadora con Estudio de Detalle	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 4.304	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 0,950
	ORDENANZA DE APLICACION: Zona 3	
	CESIONES PARA DOTACIONES: 1.554 m ² para equipamiento	

PLANOS Nº C-2.8 y C.9		UNIDAD DE ACTUACION M-C MOVIALSA-CEMENTERIO
OBJETIVOS: Obtener suelo público para la ampliación del Cementerio y permitir la ampliación de las instalaciones industriales de MOVIALSA		
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 15.654	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 0,6773
	ORDENANZA DE APLICACION: Zona 5-Industria y Zona 7-Equipamiento y Servicios Públicos	
	CESION PARA DOTACIONES: 2.400 m2 de suelo para el Sistema General de Servicios Urbanos	

PLANO Nº C-2.5		UNIDAD DE ACTUACION Nº 4
OBJETIVOS: Completar la trama urbana dando continuidad al viario existente y permitir la ampliación y reorganización de las instalaciones productivas de la Cooperativa Ntra. Sra. de Criptana. Obtener como suelo público terrenos calificados como Sistema de Espacios Libres.		
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Programa de Actuación Urbanizadora	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 6.145	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 0,6828
	ORDENANZA DE APLICACION: Zona 5	El 10% de la edificabilidad total le corresponde al Ayuntamiento
	CESION PARA DOTACIONES: 900 m ² de viario en el interior del ámbito y 922 m ² de Sistema Local de Espacios Libres del suelo calificado por el POM como Espacio Libre junto al Sitio Histórico de Los Molinos en el exterior del ámbito.	

PLANO Nº C-2.5		UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
OBJETIVOS: Recalificar para usos residenciales terrenos sin uso actual y calificados como industrial		
GESTIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN: Indirecta	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Programa de Actuación Urbanizadora con Estudio de Detalle	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m ²): 6.100	EDIFICABILIDAD BRUTA (en m ² /m ²): 0,831
	ORDENANZA DE APLICACION: Zona 3	El 20% de la edificabilidad total se destinará a viviendas protegidas
	CESIONES PARA DOTACIONES: 1.005 m ² de viario, 912,5 m ² de zonas verdes y 1.014 m ² para equipamiento	

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: UNIDAD de ACTUACIÓN DISCONTINUA “MOVIALSA-CEMENTERIO”

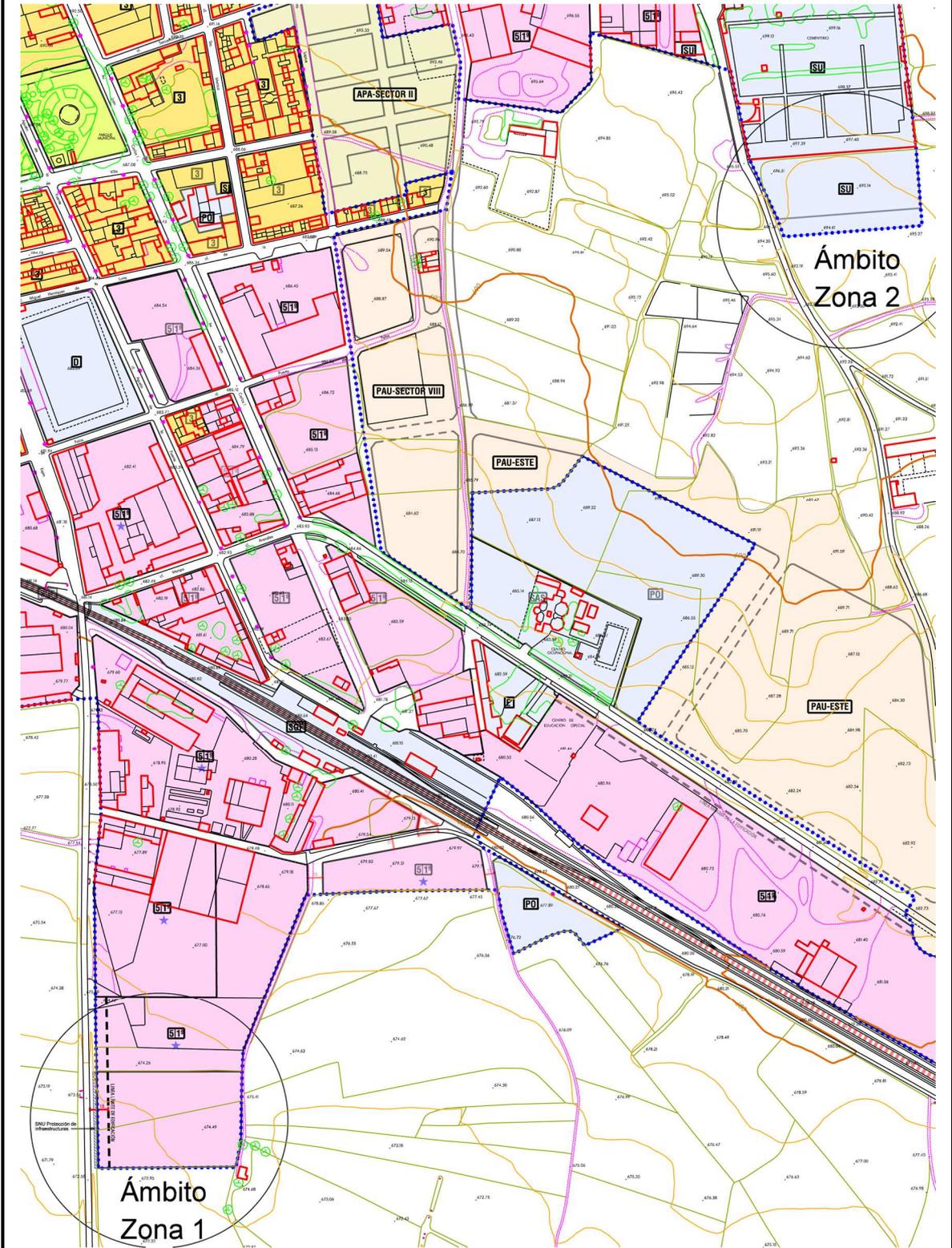
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ámbito con incremento de aprovechamiento, artº. 45.3 A)b) del TRLOTAU

C.- PLANO DE SITUACIÓN

(sobre el plano de Calificación del suelo y regulación de la edificación)

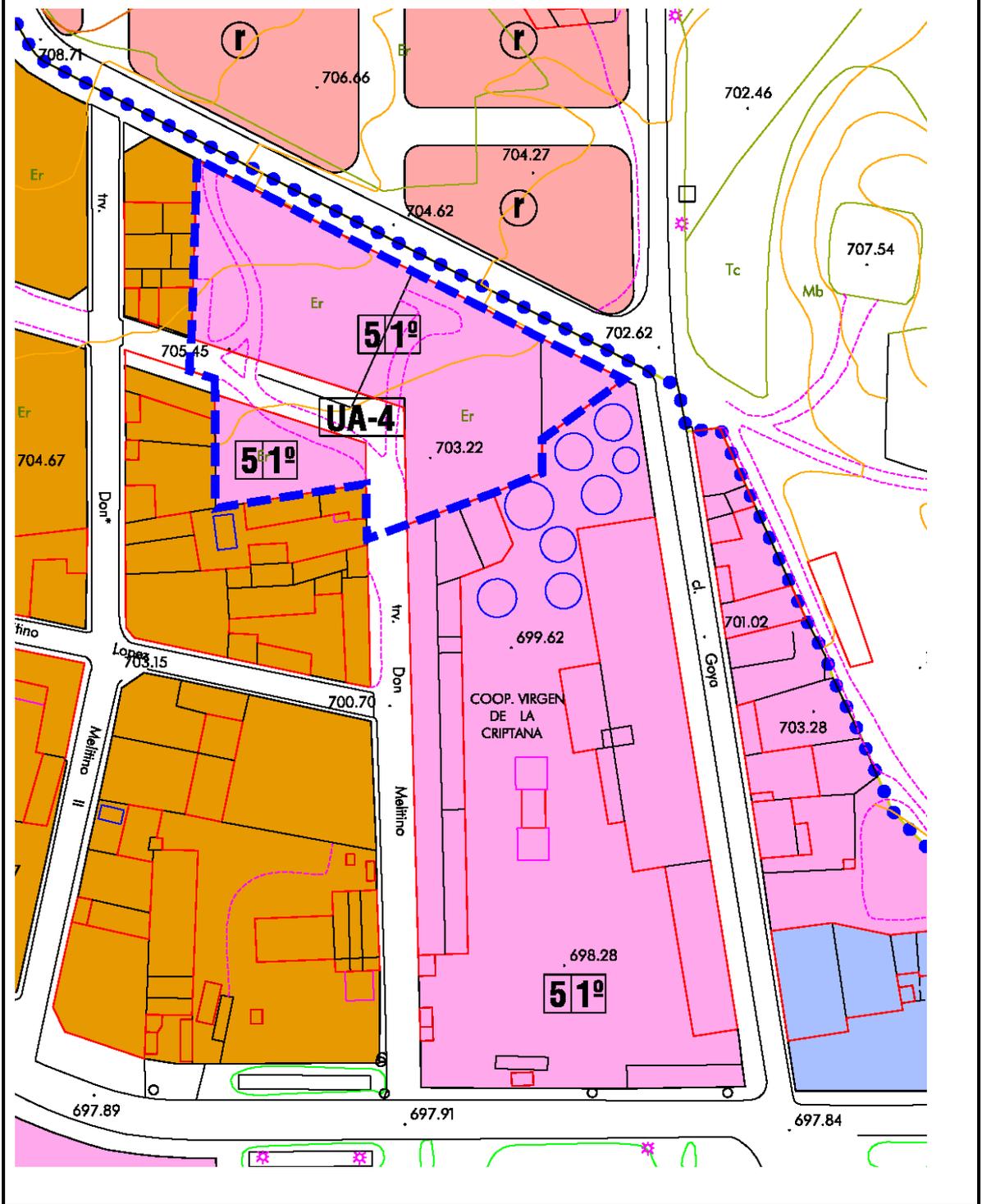


DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA “MOVIALSA-CEMENTERIO”	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
D.1.- Objetivos de la ordenación: Obtener suelo público para la ampliación de las instalaciones del Cementerio municipal y permitir la ampliación de las instalaciones industriales de MOVIALSA	
D.2.- Superficie total del ámbito	15.654 m ²
D.3.- Uso mayoritario	INDUSTRIAL
D.4.- Edificabilidad del ámbito	10.603,2 m ² c
D.5.- Densidad poblacional	0
D.6.- Aprovechamiento preexistente	0 m ²
D.7.- Incremento de aprovechamiento	0,8 m ² c/m ²
D.8.- Aprovechamiento atribuido	0,8 m ² c/m ²
D.9.- Cociente de participación en la carga de suelo dotacional	0,226
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento	10%
D.11.- Observaciones y condiciones de desarrollo: El ámbito tiene como carga la cesión de 2.400 m ² de suelo para el Sistema General de Servicios Urbanos que el Ayuntamiento obtendrá, mediante el desarrollo por gestión indirecta, de un Programa de Actuación Urbanizadora.	
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento	
E.1.1.- Zonas Verdes	0 m ²
E.1.2.- Equipamientos (del sistema general)	2.400 m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos	26 plazas
E.1.4.- Red viaria	---
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo	13.254 m ²
E.3.- Usos pormenorizados: Industrial y Servicios públicos Ordenanzas edificatorias aplicables: Zona 5-Industria y Zona 7-Equipamiento y Servicios Públicos	
E.4.- Observaciones: Los usos compatibles y prohibidos son los previstos en las ordenanzas aplicables (Zona 5-Industria y Zona 7-Equipamiento y Servicios Públicos) que son las definidas en el POM	

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: UNIDAD de ACTUACIÓN Nº 4

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Ámbito sometido a Unidad de Actuación Urbanizadora. artº. 45.3 B) del TRLOTAU

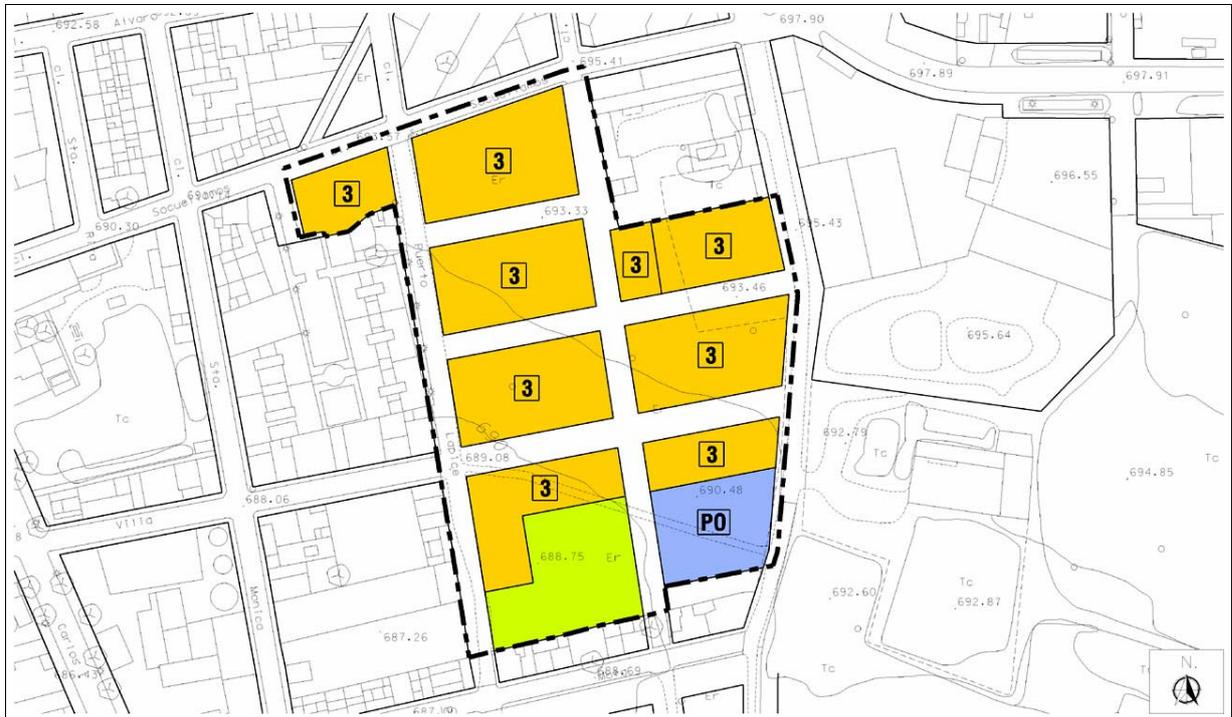
C.- PLANO DE SITUACIÓN (sobre el plano de *Calificación del suelo y regulación de la edificación del POM*)



DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UNIDAD de ACTUACIÓN Nº 4
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Obtener suelo público del Sistema General de Espacios Libres y permitir la ampliación de las instalaciones industriales de la Sociedad Cooperativa Ntra. S ^a de Criptana		
D.2.- Superficie total (con SG exteriores adscritos)		7.067 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos		0 m ²
D.4.- Superficie del ámbito		6.145 m ² c
D.5.- Uso mayoritario		INDUSTRIAL
D.6.- Edificabilidad del ámbito		4.196 m ²
D.7.- Densidad poblacional		0
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		4.196 m ² c
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo	Área de Reparto independiente	0,6828 m ² /m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10%
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0%
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: El ámbito tiene como carga la cesión de 922 m ² de suelo para el Sistema Local de Espacios Libres que el Ayuntamiento obtendrá, en virtud de cesión obligatoria y gratuita, mediante el desarrollo por gestión indirecta, de un Programa de Actuación Urbanizadora.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
E.1.1.- Zonas Verdes		922 m ²
E.1.2.- Equipamientos		0 m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos		11 plazas
E.1.4.- Red viaria		900 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo		5.245 m ²
E.3.- Usos pormenorizados:		Industrial
Ordenanzas edificatorias aplicables:		Zona 5-Industria
E.4.- Observaciones: Los usos compatibles y prohibidos son los previstos en la ordenanza aplicable (Zona 5-Industria) que es la definida en el POM		

CAPÍTULO 10. FICHAS DE ÁMBITOS CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

APA-SECTOR II



ANTECEDENTES:	fecha
PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente	28 - MAYO - 2002
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL aprobada definitivamente	29 - JULIO - 2004
PROYECTO DE REPARCELACIÓN aprobado definitivamente	29 - JULIO - 2004

ESTADO DE EJECUCIÓN:
El sector se encuentra urbanizado

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		indice	m ²
SUPERFICIES:	TOTAL		27.970
	SUELO RESIDENCIAL		15.271
	EQUIPAMIENTO		1.802
	ZONAS VERDES		2.797
	VIARIO		8.100
EDIFICABILIDAD:	RESIDENCIAL BRUTA	0,52	14.544
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 98			

NORMATIVA	
Residencial	Las condiciones de uso son las establecidas para la Ordenanza nº 3
	Las condiciones de edificación aplicables son las de la Ordenanza 3, con las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"> • parcela mínima de 100 m² y fachada de 6 metros. • edificabilidad neta de 1,1 m²/m².
Equipamiento y Servicios Públicos	Las condiciones de uso y edificación se establecen en la Ordenanza nº 7 con el uso característico Polivalente

APA-SECTOR BERENGUEL



ANTECEDENTES:	fecha
PAU/PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente	8 - JULIO- 2002
PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	5 - NOVIEMBRE -2003
PROYECTO DE REPARCELACIÓN, aprobado definitivamente	15 - NOVIEMBRE - 2004

ESTADO DE EJECUCIÓN: El sector se encuentra urbanizado

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		indice	m ²
SUPERFICIES:	TOTAL		46.912,60
	SUELO RESIDENCIAL		22.967,92
	EQUIPAMIENTO		5.027,11
	ZONAS VERDES		4.696,13
	VIARIO		14.221,44
EDIFICABILIDAD:	RESIDENCIAL	1,1	25.264,71
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 211			

NORMATIVA	
Residencial	Las condiciones de uso son las establecidas para la Ordenanza 3
	Las condiciones de edificación aplicables son las de la Ordenanza 3, con las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"> parcela mínima de 150 m² y fachada de 8 metros. En parcelas de más de 225 m² se podrán agrupar varias unidades de vivienda siempre que no se colmaten los demás parámetros, en especial el techo de edificabilidad máxima. edificabilidad neta de 1,1 m²/m².
	Cuando la edificación se retranquee de la alineación exterior el cerramiento de la parcela se resolverá mediante elementos ciegos de un metro de altura mínima del mismo acabado que la fachada de la edificación y completados, en su caso, con protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales, o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,5 metros. También se admite que sean de elementos ciegos en toda su altura con el mismo límite máximo.
Equipamiento y Servicios Públicos	Las condiciones de uso y edificación se establecen en la Ordenanza nº 7 con el uso característico Polivalente

ANEXO. DETERMINACIONES PARA EL ÁMBITO DEL SECTOR “POZO HONDO AMPLIACION”

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODAS LAS ZONAS DEL SECTOR

1.1. Aparcamientos obligatorios

Es obligatorio reservar, en el interior de cada parcela, espacio necesario para aparcamiento de vehículos, a razón de una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional, en los términos previstos en el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento. El cumplimiento de esta obligación se justificará expresamente en los proyectos de edificación.

1.2. Condiciones estéticas

Los materiales y sistemas constructivos empleados en las fachadas y cubiertas serán adecuados para su utilización en intemperie, en condiciones de bajo mantenimiento.

Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachadas, con independencia de su orientación hacia la vía pública o hacia espacios interiores, o de que se trate de edificios principales o auxiliares. Los proyectos de edificación definirán la geometría y acabados de todos ellos.

Los espacios no ocupables podrán destinarse únicamente a zonas ajardinadas, circulaciones exteriores, cortafuegos, o aparcamiento de vehículos, prohibiéndose el depósito de materiales, y en general, toda utilización que pueda perjudicar a la estética, salubridad o seguridad urbanas. El uso concreto de los espacios no ocupables se especificará expresamente en los proyectos de instalación.

1.3. Vertidos

El sistema de saneamiento previsto en este sector es separativo, lo que implica la obligatoriedad de utilización de este mismo sistema en el interior de cada parcela, con acometidas separadas para las redes de pluviales y fecales.

Se prohíbe el vertido a la red pública de cualquier sustancia que pueda reducir la vida útil de la instalación, perjudicar al sistema de depuración, o que no sea depurable con sistemas convencionales. Las concentraciones máximas de contaminantes permisibles en las descargas a la red de alcantarillado serán las que se determinen en la ordenanza municipal de vertidos vigente, o en la legislación autonómica.

Cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones de vertido, el ayuntamiento concederá al titular de la actividad un plazo no superior a un mes para presentar una propuesta técnica de medidas correctoras, y de cuatro meses para la puesta en práctica de las mismas. En caso de incumplimiento de estos plazos, o cuando el perjuicio al medio ambiente, o a las instalaciones públicas de alcantarillado y depuración así lo aconsejen, el ayuntamiento ordenará el cese inmediato de la actividad.

2. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL AISLADA

2.1. Condiciones de uso

A efectos de estas ordenanzas, y salvo especificación expresa en contrario, se aplicarán las definiciones contenidas en el POM. El uso característico en esta zona es el industrial, en todas sus categorías, incluyendo almacenes. Se consideran, además, compatibles los siguientes:

- a) Los usos terciarios vinculados a una actividad principal de carácter industrial, excepto el hospedaje, siempre que la superficie útil destinada a los usos complementarios sea, en su conjunto, inferior al 50% de la total en cada parcela.
- b) Las viviendas destinadas a personal de vigilancia vinculadas a la actividad principal industrial, cuando se justifique su necesidad y se respeten las siguientes limitaciones:
 - La edificabilidad residencial será inferior a 0,03 m²/m² neto, sin superar el 10% de la superficie total construida en cada parcela.
 - Se admite únicamente una vivienda por instalación, con una superficie construida inferior a 150 m².
 - Siempre que sea posible, las viviendas se construirán, dentro de cada parcela, como edificaciones independientes. En cualquier caso, tendrán entrada independiente y cumplirán las condiciones generales señaladas en el POM para este uso.
- c) El deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos y servicios de infraestructura, sin que sea necesaria, en este caso, la vinculación directa con un uso industrial.
- d) Las salas de reunión y otros usos ligados a actividades de ocio y recreativas (juegos infantiles, gimnasios y similares) en las manzanas catastrales 74114, 76115, 74123, 72127 y 76137 señaladas en los planos.

2.2. Condiciones de posición en la parcela

Todas las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de diez (10) metros en la fachada que haga frente a las calles del polígono y un retranqueo mínimo de cinco (5) metros al resto de linderos. Se exceptúan las parcelas con frente a la Avenida de la Comunidad de las Baleares cuyo retranqueo mínimo a dicha calle se fija en cinco (5) metros.

Se admite la modificación de las condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas mediante estudios de detalle que afecten a manzanas completas.

Se admitirá la instalación de marquesinas o elementos exteriores de las instalaciones compatibles con este carácter, con una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante de la acera interior, y un saliente máximo de 1,00 m. sobre la alineación de fachada, o de 3 m. cuando el retranqueo sea igual o superior a 10 metros.

Dentro de los límites fijados por los retranqueos obligatorios, la posición de los edificios será libre, siempre que se cumpla el resto de las condiciones de edificación, y especialmente las limitaciones de edificabilidad, ocupación y condiciones de protección frente al fuego.

2.3. Cerramiento de las parcelas

Las alineaciones y lindes medianeras se materializarán con cercas formadas por un basamento macizo de fábrica de 50 cm. de altura, sobre el que se dispondrá tela metálica o verja, hasta una altura media total de dos metros, excepto en los lugares de acceso, donde se dispondrán puertas diáfanas con la misma altura media. En el supuesto de parcelas

colindantes con diferente cota, se tomará la mas alta como referencia para medir la altura de las cercas.

Excepcionalmente, en casos debidamente justificados por motivos de seguridad, podrán aceptarse cerramientos alternativos de mayor altura, o de carácter mas opaco. Cuando se solicite esta excepción, se dará audiencia a los propietarios de las parcelas colindantes afectadas antes de conceder las licencias.

2.4. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será la menor de las dos siguientes:

- a) La que resulte de aplicar los retranqueos obligatorios.
- b) 70% de la parcela

2.5. Parcela mínima. Condiciones de agrupación

La parcela mínima se fija en 1.250 m². Se admite la agrupación de parcelas sin limitación. En caso de agrupación, no será necesario respetar los retranqueos que afecten al lindero común que desaparece.

2.6. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta se fija en 0,9 m²/m². No se contabilizarán las entreplantas, siempre que sean reversibles, y no superen el 10% de la superficie construida de la nave.

2.7. Altura de las edificaciones

La altura máxima de la línea de cornisa, o elemento constructivo asimilable, se fija en 11 metros. La altura máxima total a cumbre se fija en 12,5 metros.

El número máximo de plantas son tres, incluyendo la baja.

Se admite una planta de sótano o semisótano. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a mas de 1,20 metros sobre la rasante de la acera, se considerarán plantas sobre rasante.

Las limitaciones de altura podrán ser superadas por instalaciones puntuales necesarias para el desarrollo del proceso productivo. También se admitirán edificaciones de una sola planta que superen la altura geométrica máxima por necesidades de la instalación expresamente justificadas en el proyecto, pero en este caso, se contabilizarán como dos plantas, a efectos de computo de edificabilidad, las edificaciones, o parte de las mismas, que superen la altura máxima.

3. ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL ADOSADA

3.1. Condiciones de uso

Se aplicarán las condiciones de uso de la zona industrial aislada, salvo en lo que respecta a las viviendas de guarda que no se admiten en esta zona.

3.2. Condiciones de posición en la parcela

La tipología prevista para esta zona es la adosada, con retranqueo de 5 m. a la fachada principal, y sin retranqueos obligatorios en el resto de los linderos. El retranqueo de fachada será en este caso, además, línea de fachada obligatoria.

Se admiten retranqueos voluntarios en los laterales y fondos de parcela, siempre que sean de 3 metros, como mínimo, y se traten como patios interiores.

Se admite la modificación de las condiciones de posición de las edificaciones mediante Estudio de Detalle que afecte a la totalidad de la zona industrial adosada de cada manzana.

En las parcelas 45 y 73 del Plan Parcial, será obligatorio respetar el retranqueo de 5 metros en el lindero lateral señalado, que se diseñará como cortafuegos. El cortafuegos será accesible en cualquier momento al servicio de bomberos, y no podrá ser utilizado como almacén de materiales al aire libre, ni como aparcamiento de vehículos.

3.3. Vuelos

Se admitirá la instalación de marquesinas, siempre que se respete una altura mínima de 2,25 metros desde la rasante de la acera, y el saliente sea inferior a 1,00 m.

Se admitirá la instalación de rótulos, rejas, elementos decorativos o elementos exteriores de las instalaciones en fachada, siempre que se respete una altura mínima de 2,25 metros desde la rasante de la acera, y el saliente sea inferior a 0,2 m.

3.4. Cerramiento de las parcelas

Cuando se dejen patios, las lindes se materializarán con cercas de fábrica de 3 metros de altura mínima, con una resistencia al fuego igual a la que resulte exigible para las medianerías de la edificación.

3.5. Condiciones de ocupación

No se limita directamente el porcentaje de ocupación.

3.6. Parcela mínima. Condiciones de agrupación

La parcela mínima se fija en 500 m². Se admite la agrupación de un máximo de dos parcelas.

3.7. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta se fija en 1 m²/m². No se contabilizarán las entreplantas, siempre que sean reversibles sin afectar al resto de la estructura del edificio, y no superen el 20% de la superficie construida de la nave.

3.8. Altura de las edificaciones

La altura máxima total a cumbre es de 9 metros. Altura que podrá alcanzarse con los antepechos decorativos de fachada. El número máximo de plantas son dos, incluyendo la baja.

Se admite una planta de sótano o semisótano. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a más de 1,2 metros sobre la rasante de la acera, se considerarán plantas sobre rasante.

Las limitaciones de altura podrán ser superadas, exclusivamente, por instalaciones puntuales exteriores debidamente justificadas, que resulten imprescindibles para el desarrollo del proceso productivo.