

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION

EXPOSICION DE MOTIVOS

En el municipio de Santa Cruz del Retamar son de aplicación las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS. en adelante), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en fecha 22 de abril de 1992 además de sus posteriores modificaciones.

Aunque el planeamiento municipal está actualmente en revisión, con un Plan de Ordenación Municipal en tramitación, en éste periodo transitorio hasta la aprobación definitiva del mismo, se hace necesaria la concreción de algunas regulaciones de la actividad edificatoria excesivamente ambiguas y generalistas en las actuales NN.SS.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza regular aquellos aspectos relacionados con el régimen de concesión de licencias, así como establecer determinaciones relacionadas con la forma, disposición y uso de las edificaciones, no definitorias de la edificabilidad y la calificación del suelo.

Art. 2.- Ámbito de aplicación

La Ordenanza General de Edificación será de aplicación en los diversos ámbitos de ordenanza en que se divide el suelo del término municipal, sin perjuicio de las determinaciones particulares que para dichos ámbitos se establece en las NN.SS.

TITULO II.- REGIMEN DE LICENCIAS

Art. 3.- Actos sometidos al requisito de licencia.

De acuerdo con el art. 165 del TRLOTAU, están sujetos a la obtención de **licencia urbanística**, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) la instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- ñ) La instalación de invernaderos.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Asimismo, de acuerdo con el art. 169.1 del TRLOTAU, están sujetos a la obtención de **licencia de usos y actividades**, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

- a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Art. 4.- Inicio de actos regulados mediante licencia.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en la legislación urbanística cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional; o el trámite de consulta sustitutoria de la licencia de obras para los casos previstos en el Art. 173 del TRLOTAU.

Art. 5.- Procedimiento General y Específico del otorgamiento de licencias.

El Procedimiento General de otorgamiento de licencias se iniciará a instancia del interesado cuya solicitud deberá acompañar (art. 161.2):

- a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo.
- b) Memoria descriptiva de las actividades o proyectos técnicos correspondientes.
- c) Autorizaciones exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como concesión o concesiones en caso de ocupación del dominio público, cuando su titularidad sea de otra Administración distinta.

Art. 6.- Licencias de Parcelación.

Art. 89, 90 y 91 TRLOTAU.

La solicitud de licencia de parcelación en suelo urbano necesitará la documentación siguiente:

- Plano de situación a escala 1:2.000
- Plano de la parcela matriz.
- Plano de las parcelas resultantes con indicación de superficies.

Art. 7.- Licencias de obras.

Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan las NN.SS para el uso y clasificación del suelo correspondiente.
- b) Que se hayan formalizado para el suelo urbano consolidado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de urbanización y edificación simultáneas. A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización precisas o que falten por completar.
- c) Que se encuentren debidamente garantizados el abastecimiento de agua, el suministro de energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.
- d) Que esté realizada, si fuese necesaria la Reparcelación de terrenos y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- e) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- f) En el caso de que no estuvieran realizadas las aceras colindantes con la parcela para la que se solicite licencia se exigirá como garantía de terminación de las mismas, depósito o aval por importe del 100% de su valor.

Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas y de acuerdo a la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999:

- Las obras que no afecten a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación y que no conlleven aumento de volumen edificatorio ni cambio de uso.
- Que no comprometan a la seguridad de las personas o de los bienes de terceros.
- Aquellas que carezcan de complejidad técnica o constructiva tanto si son obras de fabrica como instalaciones que se desarrollen en una sola planta y que no tengan carácter residencial o público, o que afecten a aspectos secundarios u ornamentales de la edificación, así como a instalaciones auxiliares.

A este respecto se considerará obra menor las casetas y garajes de superficie máxima inferior a 20 m² y altura no superior a 2,2 metros.

La documentación que deberá acompañar el interesado junto a la solicitud para este tipo de obras será de :

- Plano de situación de la obra.
- Memoria explicativa con croquis indicativo en su caso.
- Presupuesto detallado de la obra.

Se entenderá por obra mayor el resto de obras no incluidas en el apartado anterior, entre las que se mencionan las obras de la nueva planta, ampliación, reestructuración de las edificaciones cuando afecten a elementos estructurales y demoliciones.

Para las licencias de obra mayor a la solicitud se acompañará de:

- Proyecto técnico suscrito por técnico competente visado por el colegio profesional correspondiente, justificativo de la adecuación de la obra a la ordenación territorial, urbanística y sectorial que sea de aplicación y el proyecto se acompañará de plano de situación a escala 1:5000 ó 1:2000 según se trate de suelo rustico o de la otra clase y demás soportes gráficos necesarios con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.

El proyecto técnico comprenderá además de la documentación reglamentaria correspondiente a la edificación, la descripción de las redes de servicios (aéreas, subterráneas, etc) que puedan existir en el interior de la finca, así como contemplara las dependencias para la colocación de los cuartos de contadores y reservas para espacios de aparcamientos.

En los casos de las parcelas urbanas que tengan pendientes obras de urbanización previas a la edificación o cuando se realicen obras de urbanización de carácter interno dentro del ámbito de actuación, el proyecto técnico deberá adjuntar anexo de las obras de urbanización referidas especificando sistema viario, red de abastecimiento de agua, alumbrado exterior, instalación de telefónica y de gas y tratamiento de espacios libres.

En cuanto a la tramitación deberán cumplimentarse las comunicaciones a las Administraciones afectadas y los informes que se establecen en el art. 166.3 del TRLOTAU.

Art. 8.- Licencias de Primera Utilización.

No se podrán contratar con las empresas suministradoras ningún tipo de suministro de luz, agua, teléfono sin haber obtenido la licencia primera ocupación.

Una vez terminadas las obras previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- a) Licencias de obras.
- b) Declaración de alta de la vivienda en IBI Urbana o compromiso de su presentación.
- c) Certificado final de obra.

d) Presupuesto actualizado y corregido en caso de modificaciones realizadas en la edificación y planos en su caso.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada y a que esté terminada la urbanización de las actuaciones urbanizadoras, circunstancias ambas que determinarán también la devolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

Art. 9.- Licencias de usos y actividades.

El procedimiento se tramitará de acuerdo a lo determinado en el art. 169.2, 3.4.5 y su contenido conforme al art. 170 del TRLOTAU.

Art. 10.- Concesión de acto presunto.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia solicitada por silencio administrativo positivo y, en virtud del mismo, podrá:

- Dirigirse al Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de quince días, emita certificación el órgano competente que debió resolver expresamente el procedimiento.
- Tenerla por expedida (en el caso de que se haya solicitado con un proyecto básico) sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del TRLOTAU, de los Reglamentos o de las actuales NN.SS.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá ejercer sus facultades de revisión de la licencia, por entenderla ilegal en todo o en parte.

Art. 11.- Recursos.

El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución cabrá recurso de reposición previo al recurso contencioso administrativo.

Art. 12.- Subsanación de reparos.

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. En caso de incumplimiento, por parte del interesado, de la obligación de aportar aquellos documentos que le hubieren sido requeridos por el Ayuntamiento porque éste los considerase necesarios para la tramitación de la licencia, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo establecido en el Art. 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 13.- Modificación de la licencia.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

Art. 14.- Licencia con proyecto básico.

Las licencias podrán concederse sobre un proyecto básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la presentación del proyecto de ejecución, informe técnico municipal favorable y aprobación inicial del mismo, con carácter previo al inicio de las obras.

Art. 15.- Inspección.

Una vez concedida la licencia podrá efectuarse acta de inicio de obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los Servicios Técnicos Municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, en relación a la alineación, estado de la vía pública, mobiliario y demás circunstancias de interés.

Art. 16.- Exhibición de modelo municipal.

Será obligatorio la presentación del modelo de licencia o acuerdo de su obtención en las obras oportunas que se estén realizando y que hayan sido amparadas por licencia, lo que podrá ser requerido por el Ayuntamiento para su control y comprobación.

Art. 17.- Vigencia.

Las licencias poseen un período de vigencia de *tres meses* para iniciar las obras, contados a partir de la recepción de la notificación de su concesión (Art. 167, 2, a, del TRLOTAU), circunstancia que se hará constar en el escrito de concesión de la licencia. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características. El acto de otorgamiento de licencia fijará el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo de interrupción máxima de las obras; extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados.

El plazo de vigencia de las licencias para la terminación de las obras será: de 6 meses para la licencia de obra menor y para las obras mayores el del plazo previsto en el proyecto técnico o en su defecto de 15 meses, contados a partir de los tres meses que tiene el promotor para iniciar las obras.

En aquellos supuestos excepcionales donde concurren circunstancias no previsibles será la corporación la que a petición del interesado fije el plazo que corresponda.

Art. 18.- Caducidad y renovación de la licencia.

Incurrirán en caducidad las licencias en las que las obras no hayan comenzado o terminado en los plazos fijados en estas normas o en la licencia correspondiente.

También incurrirán en caducidad las licencias concedidas con paralización de las obras durante un periodo superior a 6 meses o acumuladamente mas del 20% del tiempo total previsto para su ejecución, debiéndose instar un nuevo procedimiento de concesión, sin perjuicio de la posibilidad de que se rehabilite la licencia caducada, en los supuestos legales y sin perjuicio del pago de la tasa fiscal que corresponde.

Los plazos señalados en la licencia podrán ser ampliados si dentro de los mismos el interesado solicita una prórroga y le es concedida.

La posibilidad de obtener prórrogas de la licencia será hasta que un cambio en el planeamiento municipal o en la legislación urbanística determinen que la licencia referida es incompatible con la nueva ordenación.

Art. 19.- Obligaciones del titular de la licencia.

Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto a las siguientes obligaciones, como régimen jurídico general integrante del contenido de la licencia, y sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma por aplicación de la normativa en vigor atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso:

a) Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.

b) Cumplimiento de los plazos señalados.

c) Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.

d) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida. Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.

e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, dentro del plazo de terminación de la obra, así como, reparar los daños que cause en los elementos urbanísticos de la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.

f) Realizar en su caso las acometidas a las redes generales a su costa, dejándolas en perfectas condiciones de acuerdo a lo que puede determinar el Ayuntamiento o a lo que establezca la empresa concesionaria del servicio.

g) Construcción y conservación de la valla de protección de la obra.

h) Retirar desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior.

El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Art. 20.- Solicitud de nueva licencia.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

Art. 21.- Subsanación de defectos.

Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y hasta tanto los Servicios Técnicos Municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos

observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

Art. 22.- Obras con licencia caducada.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas previstas en el art. siguiente.

Art. 23.- Restauración del orden.

Para las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 177 y siguientes del TRLOTAU.

El régimen sancionador se regulará por los art. 182 y siguientes del TRLOTAU y por lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 24.- Régimen de fuera de ordenación

De acuerdo con los Artículos 24.2.d) del TRLOTAU, y 37.2.c) del RP se consideran fuera de ordenación las instalaciones construcciones y edificaciones preexistentes siguientes, en las cuales solo se podrán autorizar obras de mera conservación:

- a)- Las que ocupen suelo calificado como dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
- b)- Las que ocupen suelo destinado por las NN.SS. a usos lucrativos incompatibles con los existentes
- c)- Las que ocupen suelo en el que según las NN.SS., resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en las que no concurren las circunstancias anteriores, concretamente aquellas partes de edificio (incluidos los cerramientos de parcela) que, independientemente de las limitaciones anteriores, rebasen otras condiciones de edificación tales como altura, edificabilidad u ocupaciones máximas asignadas por las NN.SS.

Art. 25.- Alturas, fondos, parcela mínima

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la ZONA DE ORDENANZA de la zona respectiva o en los planos de alineaciones, rasantes y alturas de la edificación ; o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido, siempre y cuando dichas construcciones no estén incluidas en los conceptos que definen la edificación inadecuada en el Art. 5.5 c del Reglamento de Edificación Forzosa. A estas edificaciones no se les considera que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición.

Art. 26.- Enajenaciones

El que enajenare terrenos no susceptibles, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

Art. 27.- Obras autorizables

En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

a)- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad, o las que se propongan sobre partes del edificio sometidas a cambios de alineación. Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes y de contención de tierras, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta, y cualesquiera otros de análogas funciones.

b)- Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10%

c)- Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el COACM, superen el 100 por cien del valor actual de inmueble.

Art. 28.- Obras de armonización con las NN.SS. y documentación necesaria.

Toda obra de conservación en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con las NN.SS. las partes, servicios e instalaciones afectadas; y por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Este compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo dicho documento para optar a la concesión de licencia.

Art. 29.- Actos sujetos a licencia municipal en suelo rústico.

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen en suelo clasificado como rústico requerirán para su legitimación licencia municipal. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo Rústico para los actos determinados en el Reglamento de Suelo Rústico, siguiendo el procedimiento establecido legalmente para su tramitación (artículos 60, 61 y 64, del TRLOTAU)

Art. 30.- Actos que requieren calificación urbanística.

Según lo establecido para las distintas categorías del Suelo Rústico, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse igualmente la calificación urbanística otorgada por la JCCM, mediante el procedimiento que recoge los Artículos 60 y 61 del TRLOTAU

Art. 31.- Procedimiento de concesión de licencias en suelo rústico.

El procedimiento a seguir será el dispuesto en el art. 39 y siguientes del RSR:

Se iniciará el expediente mediante petición del interesado, haciéndose constar los siguientes extremos:

- Nombre, apellidos y domicilio.
- Emplazamiento y extensión de la finca en la que se pretende construir, reflejados en un plano de situación referido al catastral, y acompañado de las escrituras de propiedad. Para la justificación de que no se forma núcleo de población, se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 500 metros, justificándose el cumplimiento del Art. 54,3,a) del TRLOTAU..
- Características de las obras que se pretenden realizar, adjuntando memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones expresamente legitimables, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 32.- Alineación oficial.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las NN.SS. o en aquellos documentos que las desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Tanto para el suelo edificado como para el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente. Las alineaciones de la edificación respetarán las exigencias de la Ley de Aguas.

La alineación oficial se deberá solicitar cuando sea preciso a efectos de deslinde, parcelación o edificación y tendrá por objeto señalar la alineación exterior de la parcela. La solicitud deberá acompañarse de plano de situación y plano del solar correspondiente.

Art. 33.- Alineación interior.

Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable y/o resultante de los retranqueos, medido desde la alineación exterior o de calle, en línea perpendicular a aquella en todos sus puntos.

Art. 34.- Alineación fija de fachada.

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación en aquellos casos en los que no exige retranqueo de la edificación. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación

oficial con balcones y miradores regulados por el resto de condiciones de la presente Ordenanza.

Art. 35.- Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Las rasantes oficiales en suelo consolidado serán las existentes; en las UA que definan nuevas vías, las fijará el instrumento de planeamiento que las desarrolle, asegurando su conexión con el viario existente.

Art. 36.- Rasante natural de los solares.

Es la definida por cualquier línea virtual que una los puntos de intersección de un plano vertical con la alineación oficial y el lindero posterior, antes de ejecutar la obra urbanizadora o constructiva.

Art. 37.- Retranqueo a fachada.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante.

Art. 38.- Retranqueo a lindero.

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por la alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante.

Art. 39.- Chaflán.

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones oficiales de fachada contiguas. Se fija un chaflán de tres metros en cruces donde se cumpla alguna de las condiciones siguientes: 1) la esquina forme ángulo inferior a 90°, 2) se encuentre ya dibujado en planos, 3) sea necesario a juicio del Ayuntamiento.

Art. 40.- Frente mínimo de solar.

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela en función del uso y de otros parámetros de salubridad.

Se establecen un frente mínimo de 7 metros para nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas en todas las áreas de ordenanza.

Art. 41.- Fondo máximo edificable.

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela.

Art. 42.- Parcela neta.

La parcela neta es la contenida por las alineaciones exteriores y sus linderos con otras parcelas.

La parte de parcela (o de solar) edificable es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios.

Art. 43.- Superficie ocupada.

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran **sobre los espacios privados**.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.

Art. 44.- Superficie máxima construible (superficie total edificada).

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, **incluyendo la edificación bajo cubierta y** exceptuando las siguientes superficies:

- Estacionamiento **y trasteros** bajo rasante.
- Zonas destinadas a instalaciones técnicas del edificio que se sitúen por encima de la altura máxima de la edificación.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada zona o por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente Ordenanza (fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Las terrazas miradores o **porches**, computan al 100% cuando están cerrados por tres o más lados, y al 50% en el resto de los casos.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes, zaguanes y plantas bajas diáfanas.

Art. 45.- Coeficiente de edificabilidad.

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela. En la Zona de Ordenanza Industrial, se expresa como el cociente entre el volumen máximo construible sobre rasante y la superficie de parcela.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma o incluyendo cualquier tipo de calle o área de cesión el segundo caso.

Art. 46.- Patio de parcela o de luces.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal. En todo caso ha de poder inscribirse en él una circunferencia de tres metros de diámetro. **Para edificios de uso residencial, los patios de parcela o de luces cumplirán con las dimensiones especificadas en el reglamento o normas técnicas de calidad de Viviendas de Protección Oficial vigentes.**

Art. 47.- Patio de manzana.

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Art. 48.- Altura mínima libre de plantas.

Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,60 metros para la planta baja con posible acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros. Se exceptúan las plantas bajas si son dedicadas a garaje, en las que la altura mínima será de 2,20 metros; y las que se destinen expresamente a vivienda, en cuyo caso la altura mínima será igual a la del resto de las plantas. Las demás tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. Se satisfarán las siguientes condiciones:

- En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que dé lugar a entreplanta que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura libre mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,50 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la misma altura libre, y su superficie computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de cualquier fachada sea menor de 1,50 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

Art. 49.- Altura máxima libre.

Será de 4,5 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes cuando la Zona de Ordenanza fije la altura exclusivamente en número de plantas. En caso de que aquélla se fije alternativamente en metros, la altura máxima de cada planta será libre.

Art. 50.- Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar cámaras, bajo cubierta, buhardillas, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos (excepto las antenas y las chimeneas) queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de dos planos inclinados 45% (en los ámbitos ordenados por la ZONA DE ORDENANZA 1 de las NN.SS.) o 100% (en los ámbitos ordenados por el resto de las Zonas de Ordenanza), que se apoyan en la arista de coronación (tanto la de la fachada exterior como la de la interior), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 3,5 metros por encima de ella.

Art. 51.- Altura mínima de la edificación.

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de las fijadas como máximo para cada zona de ordenanza. Las medianerías que queden vistas por no agotarse la altura máxima, tendrán los mismos acabados que los de fachada.

Art. 52.- Arista de Coronación.

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

Art. 53.- Procedimiento de medición.

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la alineación oficial de fachada, y desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación, si su longitud no llega a 20 metros; si se sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 15 metros. En patios y alineaciones distintas a la de fachada, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno.

Art. 54.- Solares con frente a dos calles de rasante distinta, cuyos tramos de alineación no se intersecan.

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana si la diferencia entre ambas es superior a 1,5 metros. Si la diferencia es inferior a 1,5 metros, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

Art. 55.- Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina.

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la altura máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá correr la altura mayor sobre la menor en los primeros cinco metros a partir del retranqueo de la planta superior, cuando éste exista, computados desde el inicio del plano de fachada de menor altura ; o a partir de la alineación de fachada en caso de no existir retranqueo, resolviéndose el cambio de altura con la misma apariencia que el resto de los tratamientos de fachada.

El cuerpo de mayor altura quedará delimitado, en todo caso, por una línea que unirá el punto final del frente de cinco metros que avanza sobre la calle de menor altura, y la intersección de las alineaciones interiores de ambas calles.

Art. 56.- Identificación de la altura máxima de la edificación.

Vendrá determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedios y el de cubierta.

Art. 57.- Edificación principal.

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Art. 58.- Edificaciones en parcela mancomunada.

Se admite la posibilidad, dentro del uso residencial, de edificaciones en parcela mancomunada. Se podrá proponer ordenaciones de conjunto que cumplan las siguientes condiciones, que deberán justificarse debidamente en el proyecto técnico:

1. Se ha de justificar el cumplimiento de densidad y edificabilidad que en su caso establezca la ordenanza correspondiente de las NN.SS. . que le sea de aplicación.
2. Reflejar en la memoria claramente la descripción de los elementos comunes (zonas verdes, garajes, espacios libres y servicios al servicio de la unidad) así como los coeficientes de participación de cada vivienda mancomunada en los elementos comunes.
3. El garaje podrá ser común al conjunto de viviendas.
4. Los espacios comunes han de constar como tales en el Registro de la Propiedad. Será obligatoria constitución de comunidad de propietarios, con estatutos de la comunidad horizontal, su régimen y su adscripción a un bloque o más.

El espacio libre interior al que den las viviendas deberá tener acceso desde el exterior con un ancho suficiente y dimensiones para poder permitir el paso de vehículos de emergencia con un ancho mínimo de 3 metros de acceso directo desde la vía pública y 3,5 metros de altura libre de edificación.

5. Deberá realizarse una única conexión a la red de saneamiento y a la de agua potable municipales con contadores individuales para cada una de las viviendas situados con frente a vial público y para cada vivienda se exigirá la tasa individual por enganche.

Las redes de servicios y demás zonas comunes situadas en el interior del conjunto serán propiedad y competencia en cuanto a su mantenimiento y conservación de la Comunidad de Propietarios.

Art. 59.- Edificación Secundaria.

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se ubica en parte del espacio no ocupado por la edificación principal, cuando esta ocupación viene autorizada por la ZONA DE ORDENANZA de aplicación.

Art. 60.- Altura máxima de la Edificación Secundaria.

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,5 (tres coma cinco) metros de altura.

Art. 61.- Edificación sobre rasante.

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior o igual a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos. El cómputo total de la altura de la edificación tendrá en cuenta la distancia indicada cuando la disposición arquitectónica la proponga, a los efectos de la medición de dicha altura, en la que quedarán incluidas todas las plantas, tanto si son sobre rasante como si son bajo rasante.

Art. 62.- Edificación bajo rasante.

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura inferior a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

Art. 63.- Edificación bajo cubierta.

Es la edificación que queda comprendida entre el plano exterior de cubierta y el de la cara superior del forjado de la última planta y cuya altura mínima a partir de la cual la edificabilidad resultante será computable se establece en 1,50 (un metro cincuenta).

Art. 64.- Balcones.

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones será de 0,60 metros (sin que pueda rebasar el ancho de la acera) y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos) será de 0,60 metros, autorizándose su achaflanamiento hasta el mismo lindero. Se prohíben los balcones en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 (tres coma cinco) metros de la rasante de la calle. Nunca excederán sobre fachada en más de 30 cm. el borde del hueco que sobrevuelan. Los balcones no computan a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada zona de ordenanza.

Art. 65.- Terrazas.

Están formadas por los vuelos de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros (cuando recaigan sobre el espacio público o en linderos sin retranqueos), sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando las terrazas se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,50 metros de la rasante de la calle. Las terrazas computan al 50% a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada zona de ordenanza, siempre y cuando estén cerradas por dos de sus tres lados.

La medición acumulada de la longitud de las terrazas de cada planta no rebasará el 50% de la longitud total de la fachada, siempre que estos elementos no hayan sido expresamente prohibidos por las distintas zonas de ordenanza.

Se prohíben terrazas en los retranqueos a linderos que no sean el de fachada.

Art. 66.- Miradores.

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro vertical, a partir de la primera planta. Se prohíben en calles de ancho menor de 7 m. El vuelo máximo de los miradores será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m. y su separación mínima a los linderos laterales de la finca (cuando recaigan sobre el espacio público) será de 0,60 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. Se prohíben los miradores en planta baja, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,5 metros de la rasante de la calle.

En todo caso podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores (cerrados o abiertos), en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto

Art. 67.- Cuerpos cerrados volados.

Son los cuerpos de edificación proyectados - total o parcialmente - fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que los miradores. En todo caso, nunca rebasarán la alineación de parcela.

Los cuerpos cerrados volados computan como superficie construida a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada Zona de ordenanza.

En todo caso podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores (cerrados o abiertos), en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto

Art. 68.- Porches.

Son espacios cubiertos cerrados como máximo en el 50% de su perímetro, en plantas bajas.

Los porches computan al 50% a los efectos de la medición de la edificabilidad que pueda establecer cada zona de ordenanza siempre y cuando estén cerrados por dos o más de sus lados.

Art. 69.- Toldos.

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 40 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

Art. 70.- Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la rasante oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

Art. 71.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de una cornisa o de un alero respecto de la alineación oficial de fachada será de 70 cm., medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada.

Art. 72.- Otros salientes.

Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 5 cm. de la línea de fachada.

Art. 73.- Condiciones de los elementos publicitarios.

Para todos aquellos aspectos no regulados en esta sección se estará a lo que puedan disponer las ordenanzas reguladoras de la publicidad exterior mediante carteleras, que pueda adoptar el Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

Art. 74.- Publicidad en medianerías.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

Art. 75.- Muestras.

Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la alineación oficial de fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

Art. 76.- Banderines.

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante oficial de acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

CONDICIONES DE LOS USOS.

Art. 77.- Usos globales.

Los usos globales considerados en esta Ordenanza, de acuerdo con lo dispuesto en la TRLOTAU (Punto 14 de la Disposición Preliminar) y en el art. 1.1. del Anexo I del RP son los siguientes:

- a) **Residencial**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de

las que se desarrolla la vivienda.

- b) **Terciario**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la actividad comercial, hotelera, oficinas y actividades recreativas.
- c) **Industrial**, que incluye las diferentes tipologías e intensidades a través de las que se desarrolla la actividad industrial, extractiva y el almacenaje.
- d) **Dotacional**, que incluye las actividades, tanto privadas como públicas destinadas a la enseñanza y a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana

Art. 78.- Usos pormenorizados de la edificación.

Según el art. 1.1. del Anexo I del RP son aquellos que corresponden a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Los capítulos siguientes detallan las condiciones que deben ser cumplidas por cada uso. Cuando en un capítulo no se especifique lo contrario, a cualquier tipo de edificio le será aplicable el conjunto de condiciones relativas al uso residencial para todo lo relacionado con las especificaciones mínimas dimensionales (elementos comunes, servicios, etc.), y al uso industrial para el conjunto de condiciones que se refieren a los impactos del uso sobre el medio circundante (vertidos, ruidos, etc.).

Art. 79.- Uso mayoritario.

- Es uso mayoritario aquél que domina en la ordenación de una zona de ordenanza, por ser el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Art. 80.- Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso mayoritario, sin perder ninguno de ellos su carácter.

Art. 81.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos impedidos por las NN.SS. y sus Ordenanzas. Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estándolo expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que se establecen en las distintas ordenanzas.

Art. 82.- Usos permitidos.

Son usos cuya implantación puede realizarse siempre que obtengan calificación urbanística, evaluada por la JCCM, de acuerdo con la legislación vigente para el Suelo Rústico y con las determinaciones de las NN.SS.

Art. 83.- Definición, dimensión y programa mínimo referido al uso Residencial.

- Se define el uso residencial como aquél **que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las** y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como comprendido dentro del uso mayoritario. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso o situación distinta.

Art. 84.- Usos pormenorizados residenciales.

De acuerdo con el Art. 2.1 del Anexo I del RP, se establecen los usos residenciales pormenorizados desagregados en los siguientes grupos:

- a) Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. Se incluyen dentro de este grupo las edificaciones con acceso independiente a cada vivienda que se asientan sobre una parcela mancomunada, con dotaciones privadas al servicio de las mismas (piscina, áreas deportivas, garajes o zonas de aparcamiento, etc) y con un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.
- b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- c) Uso Residencial Comunitario (RC):** aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P)**

Art. 85.- Condiciones de las viviendas.

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en ésta Ordenanza y en las NN.SS. (**dimensiones mínimas, patios, escaleras, instalaciones, etc.**), y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Se permite con carácter general el uso de vivienda en el espacio bajo cubierta.

Art. 86.- Viviendas para minusválidos.

A este respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los incapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a

lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28-2-1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10-11, O.M. de 3 de marzo 1980 (B.O.E. 18-3-1980), Ley autonómica 1/94, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha . Además, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 20/1991 de 25 de noviembre en su artículo 8, se establece la obligatoriedad de que exista un itinerario practicable para minusválidos que dé acceso a todas las viviendas. Se diseñarán estas de forma que:

- El acceso a los portales desde la calle carezcan de escalones.
- El acceso a los ascensores desde el interior del portal carezca de escalones.
- Los ascensores tengan las dimensiones fijadas en el RD 556/89, de 19 de mayo.
- Quede libre de barreras arquitectónicas el acceso a los garajes, tanto desde el exterior como desde el interior de las edificaciones.

Art. 87.- Plazas de estacionamiento en edificios Residenciales.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 21.5 del RP.

En aquellos casos en los que a) el solar sólo admita la construcción de un máximo de dos viviendas, sin alcanzar la superficie de parcela mínima; y b) sea manifiesta la imposibilidad de cumplir con la cantidad de plazas exigida, ya sea por las características de la calle o de la geometría del solar; y una vez agotadas las posibilidades del espacio disponible (incluido el existente en la planta baja), el Ayuntamiento podrá dispensar el cumplimiento de esta obligación por lo que haga a las plazas que no sea posible disponer.

Art. 88.- Definición de uso Terciario.

Se define como uso terciario el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías, la hostelería y los servicios personales; así como los despachos profesionales, las sucursales bancarias y otros usos similares. También se considera uso terciario el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad.

Art. 89.- Usos pormenorizados terciarios.

De acuerdo con el Art. 2.2 del Anexo I del RP, se establecen los usos terciarios pormenorizados desagregados en los siguientes grupos y subgrupos:

- Uso Comercial (TC):** aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al pormenor y prestación de servicios a particulares. Incluye los establecimientos de hostelería (bares, pubs y restaurantes).
- Uso Hotelero (TH):** aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
- Uso de Oficinas (TO):** aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la

base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

- d) Grupo IV.- Uso Recreativo (TR):** aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Art. 90.- Definición de uso Industrial.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Forman parte, asimismo, del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen de **uso compatible** que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Empero, no se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

Art. 91.- Usos pormenorizados industriales.

De acuerdo con el art. 2.3 del Anexo I del RP, se establecen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende locales destinados a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo

Art. 92.- Definición de uso Dotacional.

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Art. 93.- Usos pormenorizados dotacionales.

De acuerdo con el Art. 2.4 del Anexo I del RP, se establecen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- **Uso de Equipamientos (DE)**
- **Uso de Zonas verdes (DV)**
- **Uso de Comunicaciones (DC)**

Art. 94.- Definición de uso de Equipamiento.

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Art. 95.- Desagregación del uso dotacional pormenorizado de equipamientos.

De acuerdo con el Art. 2.4.c) del anexo I del RP, se diferencian los siguientes equipamientos:

a) Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

b) Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

c) Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

d) Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

e) Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. Se incluirán en este uso los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Art. 96.- Definición de uso de Comunicaciones.

Se define como uso de comunicaciones aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. Incluye los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí.

Art. 97.- Aparcamientos públicos.

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán

el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.
 - Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.
 - Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.
- b)** Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
- c)** Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.
- d)** Las pendientes y dimensiones de los accesos a los aparcamientos públicos cumplirán lo establecido en el Decreto 158/1007 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
- e)** Se cumplirá una reserva mínima de 1/50 plazas para minusválidos.

Art. 98.- Definición del uso de Zonas Verdes

Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el Art. 24.1 y 2 del RP.

Art. 99.- Desagregación del uso dotacional pormenorizado de Zonas Verdes

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, el espacio libre y de uso público se desagrega en los siguientes grupos:

- a) **Áreas de juego (AJ).** Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m² en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro.
- b) **Jardines (J).** Corresponde a las áreas de superficie superior a mil metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro.
- c) **Parques (P).** Corresponde a los espacios libres de superficie igual o mayor de una hectárea y media, en las que pueda inscribirse una circunferencia de cien metros de diámetro.

Art. 100.- Condiciones particulares de las Zonas Verdes.

Las zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos serán necesariamente de uso y dominio público y se estará a lo dispuesto en las siguientes condiciones:

- 1- En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.

- 2- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.
- 3- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- 4- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico, mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped).
- 5- Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, madera, hojas, acículas, turba o compost (solo aquel obtenido en la fermentación de lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez realizada su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y una vez transcurrido el plazo de 15 días establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local.

Santa Cruz del Retamar 31 de enero de 2007

El Alcalde-Presidente

D. José Carlos Fernández Fernández.