

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN


(Texto Refundido con las enmiendas aprobadas en pleno
de fecha 31/4/2014 acuerdo nº 2014PL00029)

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS

Marzo de 2014

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	1 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					

LPER-9MYG48

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	2 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					

INDICE

DISPOSICIÓN PRELIMINAR.

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1. Objeto y relación con el POM

Artículo 2. Ámbito de aplicación

CAPÍTULO II CONDICIONES DE POSICIÓN Y DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 3. Definición

Artículo 4. Definición de elementos de referencia de posición

Artículo 5. Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación

Artículo 6. Retranqueo

Artículo 7. Fondo edificable

Artículo 8. Área de movimiento de la edificación

Artículo 9. Superficie ocupable

Artículo 10. Patios

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 11. Definición

Artículo 12. Altura de piso

Artículo 13. Altura libre

Artículo 14. Planta

Artículo 15. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima

Artículo 16. Salientes y entrantes en las fachadas

Artículo 17. Casetas de control

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO E HIGIENE

Artículo 18. Definición y aplicación

Artículo 19. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 20. Cerramientos de terrazas en uso de vivienda

Artículo 21. Instalaciones en fachada

Artículo 22. Toldos

Artículo 23. Banderines, muestras, totems

Artículo 24. Señalización de fincas

Artículo 25. Vertido de aguas pluviales


Artículo 26. Paramentos al descubierto

CAPÍTULO IV. VALLADO Y LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS EN SUELO URBANO

Artículo 27. Sujetos y obligaciones

Artículo 28. Alineación de vallado

Artículo 29. Cerramiento de parcelas

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	3 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
					
ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE USO

- Artículo 30. Definición
- Artículo 31. Compatibilidad de usos
- Artículo 32. Portales y servicio de cartería
- Artículo 33. Definición y Categorías del Uso Comercial
- Artículo 34. Aseos en edificios o locales de uso comercial
- Artículo 35. Dotación de servicio de aparcamiento
- Artículo 36. Dotación de ascensor.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES FINALES

- Artículo 37. Disposición final

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	4 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
					
ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



DISPOSICIÓN PRELIMINAR.

Definición de conceptos.

A continuación se determina el significado y alcance con el que se deben interpretar en esta ordenanza, los siguientes conceptos:

1. **Actuación edificatoria:** actos que tengan por objeto la realización de obras, construcciones e/o instalaciones, el uso del suelo y la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como las segregaciones y parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación. (Obras e instalaciones, parcelaciones, uso)
2. **Obra:** Partida o conjunto de ellas, que conforman una construcción, edificación o instalación.
3. **Construcción:** Obra que en su conjunto o por si sola puede destinarse al uso o fin para el que se concibe, ejecutada con materiales perdurables y fijada al terreno sobre el que se erige, de forma temporal o indefinida.
4. **Edificación o edificio:** Construcción cuyos elementos delimitan un espacio físico, habitación, para el uso residencial o cualquier otro.
5. **Instalación:** Elemento o conjunto de elementos que se integran en una construcción o edificación, para dotarla de un servicio y destinarla al uso para el que se concibió.
6. **Obras menores:** Aquellas que por su naturaleza sean de escasa entidad constructiva y sencillez técnica; que no suponga alteración del número de viviendas, locales ni del volumen del edificio y no afecte a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios.

A estos efectos se tasarán la escasa entidad constructiva y sencillez técnica cuando se den, simultáneamente, las siguientes condiciones:

- a) La altura total de la obra sea inferior a 5 mts y se desarrolle en una sola planta, en su caso.
- b) La superficie ocupada por la obra, considerada como edificación o construcción en volumen, de nueva planta o ampliación, no exceda de 16,00 m².
- c) Las obras, cuya unidad de medida principal siendo la superficie no excedan de 500m², o excediéndola no superen un presupuesto total de 12.000€.
- d) El presupuesto de ejecución material, del total de las obras, no exceda los 30.000€.

Las obras menores no requerirán proyecto técnico que las desarrolle, salvo que por la legislación específica, que les sea de aplicación, se les requiera; en cuyo caso tendrán la consideración de obra mayor. En estos supuestos merecen consideración especial las que afecten a bienes con protección de carácter ambiental o histórico-artístico.

7. **Obras mayores:** Son todas aquellas que no puedan tasarse como obras menores.

Las obras mayores, requerirán la redacción de un proyecto técnico que las desarrolle; siendo suficiente para la tramitación administrativa el Proyecto Básico.


No obstante, para la ejecución de las obras el interesado deberá disponer del proyecto o proyectos de ejecución.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	5 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

8. **De nueva planta:** Obra, construcción, edificación, instalación, uso, actividad o servicio que se implantan sobre un suelo donde previamente no existían; o de existir han sido demolidos o desmantelados previa o simultáneamente a la nueva implantación.
9. **Modificación o restructuración:** Cualquier operación de rehabilitación, reforma, ampliación o demolición parcial; realizadas por separado o en conjunto.
10. **Rehabilitación o adaptación:** Referido a la ejecución de obras, se entiende cualquier operación que tenga por objeto la reutilización de una construcción, edificación o instalación, preexistente, para un uso del que carecen o en su caso, para su cambio por uno distinto del actual. Así mismo se entenderá por rehabilitación cualquier operación que aumente el número de viviendas o locales. Podrán ser de rehabilitación parcial o integral.
11. **Ampliación:** Referido a la ejecución de obras, se entiende cualquier operación que tenga por objeto el incremento de las magnitudes geométricas de la construcción, edificación o instalación de la que son ampliación, conservando el uso.
12. **Reforma:** Referido a la ejecución de obras, se entiende cualquier operación que tenga por objeto el cambio en la geometría de una construcción, edificación o instalación, preexistente, para su uso actual, dentro de sus límites físicos. Podrán ser de reforma parcial o integral.
13. **Acondicionamiento:** Cualquier operación que mejora cualitativa y/o funcionalmente una construcción, edificación o instalación para mantener el uso que tienen.
14. **Conservación y/o mantenimiento:** Cualquier labor para garantizar el correcto funcionamiento y la prevención del deterioro de los elementos que integran una construcción, edificación o instalación; todo ello sin menoscabo de la obsolescencia y antigüedad de aquellos.
15. **Consolidación:** Son operaciones de reparación de uno o varios elementos de una construcción, edificación y/o instalación.
16. **Demolición:** Operación de desmantelamiento de una obra, construcción, edificación y/o instalación. Puede ser parcial o integral.
17. **Fijas:** Cualquier obra, construcción, edificación y/o instalación, cuya ubicación específica nace con carácter de permanencia y es determinante de su función.
18. **Móviles:** Cualquier obra, construcción, edificación y/o instalación, cuya ubicación específica no nace con carácter de permanencia, es determinante en su función su portabilidad y su autorización en la ubicación específica no es indefinida.
19. **Provisionales:** Cualquier obra, construcción, edificación y/o instalación, cuya autorización no le confiera el status jurídico de indefinida.
20. **Desmontables:** Cualquier obra, construcción, edificación y/o instalación, cuyo desmantelamiento no supone el deterioro de los elementos que la componen, siendo viable la reconstrucción de aquella con la reutilización de los mismos elementos.
21. **Prefabricadas:** Cualquier obra, construcción, edificación y/o instalación, cuya ejecución se realice en lugar distinto al de la ubicación para la que se concibe.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	6 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1. Objeto y relación con el POM

La presente ordenanza tiene por objeto completar la regulación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM), respecto a las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones e instalaciones sujetas a licencia, comunicación previa o calificación urbanística.

Las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal prevalecen sobre las de la presente Ordenanza. No obstante, en caso de duda, las primeras pueden ser interpretadas en función de las segundas.

Con el mismo sentido prevalecerán las determinaciones del planeamiento de desarrollo (PERI, Plan Parcial, Estudio de Detalle) del POM. Cuantas veces se haga referencia en las presentes Ordenanzas al POM, se entenderá por extensión la referencia a los planeamientos de desarrollo vigentes.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

2.1. Ámbito de aplicación


Esta Ordenanza Municipal es de aplicación en todo el Término Municipal de Valdepeñas. En suelo rústico, no obstante, podrá eximirse su aplicación justificadamente en razón del uso no urbano al que se destine la edificación.

Con referencia a la terminología del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM, Apartado 8 de su Memoria, terminología entendida en este caso como aplicable a cualquier edificación, esta Ordenanza Municipal se aplicará con las siguientes condiciones, adicionalmente a las señaladas en cada CAPÍTULO que sigue:

1. Se aplicará en todos los casos de edificación de nueva planta.
2. Se aplicará, en la parte de edificación a que afecte la intervención, en las obras de:
 - Reestructuración
 - Ampliación
3. Se eximen de la obligación de cumplimiento de esta normativa las obras de:
 - Mantenimiento
 - Consolidación
 - Acondicionamiento

2.2. Tipos de Obras

La referencia a "tipos de obras" se regirá por las definiciones del Epígrafe 8 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	7 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



CAPÍTULO II. CONDICIONES DE POSICIÓN Y DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 3. Definición

3.1. Condiciones de Posición y de Ocupación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones y edificaciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales del Plan de Ordenación Municipal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo.

Artículo 4. Definición de elementos de referencia de posición

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio o construcción determinados para fijar su emplazamiento.

• Referencias planimétricas:

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

- Lindero: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- Lindero frontal. El que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente.
- Linderos laterales. Son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
- Alineación: es la línea que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público. Se distinguen los siguientes tipos:
 - Alineación actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
 - Alineación oficial. Son las señaladas por el planeamiento, o de oficio por los técnicos municipales en aplicación de las determinaciones del planeamiento.
 - Alineación exterior. Son las que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio destinado a viales o espacios libres exteriores.
 - Alineación interior. Son las señaladas por el planeamiento para delimitar los espacios susceptibles de ocupación por edificación y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.
- Plano o planos de fachada: Aquellos que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los vuelos o salientes autorizados.
- Línea de edificación: línea formada por la intersección de la proyección vertical de los planos de fachada del edificio sobre el terreno.
- Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 5. Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	8 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Respecto a las alineaciones, la edificación y el cerramiento podrán estar en alguna de estas situaciones.

- a) En línea: cuando la línea de edificación o cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o cerramiento es exterior a la alineación oficial
- c) Retranqueada: cuando la edificación o cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes del plano de fachada autorizados en esta ordenanza o el POM, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto de la alineación oficial.

Artículo 6. Retranqueo

6.1. Retranqueo sobre rasante

Es la franja de terreno sobre rasante, comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, o linderos de las parcelas colindantes, que fija las normas zonales del Plan de Ordenación Municipal, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado o específico. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

El retranqueo sobre rasante se medirá desde el punto más próximo de la línea de edificación al lindero de referencia, medido sobre una recta perpendicular a éste.

En la zona de retranqueo no se admitirá ninguna edificación, admitiéndose únicamente construcciones que no se eleven sobre rasante más de la altura permitida para los cerramientos entre parcelas o respecto al espacio público, salvo casetas de control de accesos. A estos efectos, no se considera construcción la elevación de postes de publicidad o informativos, que deberán cumplir la normativa específica al respecto.


En edificios existentes localizados en zonas con uso característico industrial, los proyectos para la localización de instalaciones propias de la actividad industrial en la zona de retranqueo serán objeto de estudio caso por caso. En base a estos estudios se establecerán las condiciones exigibles a las instalaciones, que en todo caso deberán estar al aire libre y cumplir la reglamentación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y protección contra incendios.

6.2. Retranqueo bajo rasante

No se exige retranqueo bajo rasante o en planta sótano, salvo que la normativa urbanística de la Norma Zonal de aplicación diga otra cosa.

Artículo 7. Fondo edificable

Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que pueden situarse los planos de fachadas opuestos a un plano vertical en las alineaciones oficiales, medido perpendicularmente a los correspondientes tramos de dichas alineaciones oficiales. Se define en los planos correspondientes y normas zonales del Plan de Ordenación Municipal.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	9 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Artículo 8. Área de movimiento de la edificación

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Se definen en las normas zonales del Plan de Ordenación Municipal.

En caso de que las condiciones de las Normas Zonales del POM relativas a la "Disposición de la edificación en la parcela" no admitan retranqueo frontal de la edificación, se considerará que la construcción de un cerramiento de altura mínima tres metros y tratamiento similar al de la primera planta de la edificación principal, cumple la norma de erigir la fachada sobre la alineación oficial.

Artículo 9. Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía es la señalada por las normas zonales del Plan de Ordenación Municipal, o la Ordenanza particular del planeamiento de desarrollo, como conjunto de referencias de posición, siendo entonces coincidentes con el área de movimiento; o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distinguen la ocupación de plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

En edificación en manzana cerrada para usos no residenciales se permitirá la ocupación del 100% de la planta baja, en su conjunto, siempre que quede garantizada adecuadamente la ventilación de los locales, resultantes.

Artículo 10. Patios

10.1. Definición y clases de patios

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de la edificación, y abierto en su caso al espacio exterior.

Clases de patios

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- Patio de manzana
- Patio de parcela
- Patio mancomunado

10.2. Patio de manzana.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	10 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

Es el espacio cuya forma y posición está definido por el planeamiento, mediante las alineaciones interiores de una manzana, y que junto con los de las parcelas colindantes forman un espacio libre de edificación salvo que el planeamiento disponga una excepción.

10.3. Patio de parcela o de luces

Es el patio situado en el interior de la parcela. Se dividen en dos grupos:

- Patio cerrado: aquel que está situado en el interior de la propia edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.
- Patio abierto de parcela: aquel que está delimitado en parte por el perímetro de la edificación y en parte por las fincas colindantes o el vial o espacio libre público.

10.4. Patios abiertos a fachada

Se consienten patios abiertos a fachada siempre que en planta cumplan las siguientes condiciones:


- a) El lado en la alineación de fachada será igual o mayor a 1/6 de la altura permitida para la calle, con un mínimo de 3 metros.
- b) En los casos en que estos patios dejaran medianerías al descubierto de edificios colindantes, serán tratadas con los mismos materiales de fachada a cargo del propietario causante.
- d) Podrán arrancar desde el nivel de la rasante de la calle, en cuyo caso el pavimento de éste será de similares características al de la acera cuando se adopten las medidas mínimas del patio, o ajardinadas cuando sean mayores.

10.5. Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) Si el patio mancomunado fuese necesario para completar la dimensión mínima de patio, habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima, a contar de la rasante del patio más bajo.
- d) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 2 metros de la rasante del patio más alto.

Para obras de acondicionamiento o de reestructuración de edificios existentes, si justificadamente se demuestra una dificultad técnica con coste superior al normal para

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	11 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902310034

disponer ascensores interiores a la edificación y éstos fuesen necesarios, se admite la ubicación de éstos en los patios, interpretando en este caso que su estructura no disminuye la superficie o distancias mínimas que la Ordenanza de aplicación aplique a los patios, ni incrementa la edificabilidad. En estos casos se precisará la autorización por unanimidad de la comunidad de propietarios.

10.6. Condiciones generales de los patios

Los patios no serán edificables sobre rasante, salvo que se admita en la correspondiente norma zonal del Plan de Ordenación Municipal.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes. Para la determinación de la superficie de un patio y la medición de las luces rectas, se deberán deducir las superficies y las dimensiones de cualquier cuerpo saliente de los paramentos de patio, (miradores, balcones, terrazas), con excepción de los aleros, que si se admiten.

Salvo en edificación con uso global residencial o prohibición expresa en la norma zonal del Plan de Ordenación Municipal, se permitirá la cubrición de patios con lucernarios o claraboyas traslúcidos con las siguientes condiciones:

- La cubierta se situará por encima de la cota de coronación de los paramentos más altos de la fachada que delimitan el patio, y únicamente será visitable para su mantenimiento.
- La cubierta deberá dejar un espacio en el perímetro abierto y desprovisto de cualquier cierre que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie del patio cubierto.
- El espacio del patio cubierto no podrá ser climatizado con ningún sistema, salvo de ventilación natural.
- En estas condiciones, se interpreta que los patios cumplen la condición del Plan General de no computar edificabilidad.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 11. Definición


Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las edificaciones y construcciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación del Plan de Ordenación Municipal.

Artículo 12. Altura de piso

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 13. Altura libre

Es la distancia entre la cara superior del pavimento del piso y la cara inferior del techo, ambas totalmente terminadas.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	12 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312634

Artículo 14. Planta

Es toda superficie horizontal interior a un edificio, acondicionada para desarrollar en ella una determinada actividad o uso. En función de su posición dentro del edificio se distinguen:

1. Plantas bajo rasante: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja, de acuerdo a las condiciones de cota señaladas en el POM. Se distinguen:
 - a) Planta semisótano
 - b) Planta sótano.

2. Plantas sobre rasante: Son aquellas cuyo nivel de suelo esta por encima de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación, de acuerdo a las condiciones de cota señaladas en el POM. Se distinguen:
 - a) Planta baja
 - b) Entreplanta o altillo
 - c) Planta de piso
 - d) Planta ático o de sobre-ático
 - e) Planta bajo cubierta inclinada


En general la altura de una planta podrá alcanzar la altura máxima permitida de la edificación, suprimiendo las plantas intermedias. En estos supuestos la edificabilidad consumida contabilizará como si existiesen los suelos o techos suprimidos; prohibiéndose, en suelo calificado como residencial, soluciones de fachada propias de edificaciones industriales o de almacenaje.

Artículo 15. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima

En edificación de uso residencial, la altura de cumbrera de cubierta inclinada no sobrepasará los 4,50 metros, medidos respecto a la altura máxima de la edificación. La inclinación de cubierta no sobrepasará los 30 grados.

Por encima de la altura máxima de la edificación, adicionalmente a la cubierta, se permite la construcción de:

- Petos de azoteas, con una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros sobre la cara superior del último forjado, salvo que la Ordenanza Zonal correspondiente diga otra cosa.
- Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros contados desde la altura máxima del edificio.
- Instalaciones en general, hasta una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros contados desde la altura máxima del edificio.
- En viviendas unifamiliares podrán admitirse soluciones singulares, tales como chimeneas adosadas a fachada, siempre que de ello no resulte ningún aprovechamiento urbanístico adicional, ni se refiera a conjuntos homogéneos de viviendas que no posean esas características en común o tengan fachada sobre la alineación oficial.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	13 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la altura máxima de cumbre, o en su caso cien (100) centímetros por encima de cualquier hueco de habitaciones vivideras en un radio de 50 mts.
- Salvo que las normas zonales del Plan de Ordenación Municipal establezcan criterios particulares, se permiten instalaciones dentro de la altura máxima de cumbre, para uso deportivo en general, de recreo y juegos, al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos asociados al principal; y cuyos elementos constructivos no sobrepasen la altura de trescientos cincuenta (350) centímetros contados desde la altura máxima del edificio.

En edificación de uso industrial, se admite la altura que justificadamente requiera el proceso industrial o de almacenaje a instalar, sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad señaladas por la Ordenanza Zonal del POM o ficha de desarrollo, manteniendo para el resto de la edificación la altura máxima establecida por dicha Ordenanza Zonal o ficha de desarrollo.

Artículo 16. Salientes y entrantes en las fachadas

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, cornisas, aleros, marquesinas. Responden a las siguientes definiciones:

Alero: partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Balcón: saliente constituido por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierta que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.

Cornisa: saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

Cuerpo volado cerrado: saliente de la línea de fachada del edificio, habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

Mirador: cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento, y no forma parte de la pieza habitable.

Terrazas: espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para el balcón.

Revestimiento de fachada para mejora de eficiencia energética: Revestimiento exento a fachada para mejora de la eficiencia energética.

16.1. Salientes permisibles en planta baja

No se permiten salientes en planta baja respecto a las alineaciones oficiales, salvo en los siguientes casos:

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	14 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

- a) Portales, escaparates, rejas, anuncios, sean o no luminosos, o cualquier otra pieza auxiliar de la decoración de fachada que podrán sobresalir quince centímetros.
- b) Los toldos de locales comerciales en planta baja, no podrán sobresalir de una línea paralela al bordillo de la acera y a una distancia medida hacia el interior de la misma de 0,50 metros. La altura de la parte más baja de dichos toldos, incluidos colgantes, será como mínimo 2,20 metros y los elementos de sustentación y maniobra, de 2,50 metros.
- c) Los toldos de ventanas en planta baja, no podrán sobresalir de un metro del paramento de fachada, y la altura mínima de su parte inferior será de 2,50 metros, contados desde la rasante de la acera.

16.2. Vuelos y salientes en fachadas de patios de manzana.-

Los salientes y vuelos en patios se regirán por las normas anteriores.

Las distancias mínimas establecidas para patios se aplicarán igualmente para distancias entre balcones, miradores y cuerpos salientes.

16.3.- Revestimiento de eficiencia energética exento a fachada

Con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de un edificio existente o de nueva planta, se admite un revestimiento exento a fachada con una separación máxima de 20 centímetros entre la fachada y cualquier punto del revestimiento. Ese revestimiento podrá ser acristalado, con láminas a modo de persiana, o cualquier solución similar, respetando en todo caso las condiciones estéticas de su emplazamiento; y no computará edificabilidad. No se tendrá en cuenta en las distancias de retranqueo o entre edificios.

Artículo 17. Casetas de control


Se establecerán con objeto de asegurar la vigilancia de la parcela o urbanización; serán edificios únicos en los accesos a la parcela y se construirán con materiales similares a los utilizados en la edificación principal.

La altura máxima a cumbrera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

La parcela mínima para poder construir estas casetas será de mil (1.000) metros cuadrados.

En parcelas con superficie comprendida entre mil (1.000) metros cuadrados, y diez mil (10.000) metros cuadrados, la superficie construida máxima de la caseta de vigilancia será de ocho (8) metros cuadrados; a partir de diez mil (10.000) metros cuadrados se podrán construir casetas de hasta doce (12) metros cuadrados.

Estas dimensiones podrán superarse justificadamente para los usos industrial, terciario y dotacional.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	15 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312634

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO E HIGIENE

Artículo 18. Definición y aplicación

Son las que se imponen a la edificación con la finalidad de salvaguardar la estética, ornato e higiene urbana.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal, así como a toda obra de cualquier tipo en la que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. En cualquier caso, son prevalentes las disposiciones de Condiciones Estéticas de la Ordenanza Zonal Manzana Cerrada del POM, así como las señaladas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

En general, los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Artículo 19. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá como condiciones mínimas:

19.1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso de agua, contar con protecciones de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.


19.2. Condiciones de salubridad.

Deberán mantener el buen estado de las redes de servicio e instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que garanticen su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Deberán de conservar en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

19.3 Condiciones de ornato.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	16 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianerías, vallas, y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 20. Cerramientos de terrazas en uso de vivienda

El acristalamiento de terrazas con posterioridad a la terminación del edificio podrá ser autorizado siempre que el cerramiento sea uniforme para todas las terrazas del inmueble; para ello requerirá el visto bueno de la Comunidad de Propietarios del inmueble.

Artículo 21. Instalaciones en fachada

La instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado, o de antenas parabólicas individuales, solo se admitirá en fachada si su ubicación estuviera ya prevista en el proyecto de edificación y admitido en la preceptiva licencia, o bien si se sitúan en zonas no visibles desde la calle, tal como en terrazas.

Artículo 22. Toldos

Los toldos de puertas y escaparates en planta baja estarán situados en todos sus puntos, incluso los de su estructura, a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos cincuenta centímetros medidos desde el borde de la calzada, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. No obstante, previo estudio caso por caso, pueden admitirse dimensiones diferentes, y en particular faldones, justificadas por la función del local al que protegen y por la dimensión de la acera o espacio público sobre el que avanzan.

Los toldos de ventanas en planta baja no podrán sobresalir de un metro del paramento de fachada, y la altura mínima de su parte inferior será de 2,50 metros, contados desde la rasante de la acera.

Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos necesarios para mantenerlos en estas condiciones. La colocación de toldos deberá ser uniforme desde el punto de vista cromático para una correcta integración en la fachada del edificio.

Artículo 23. Banderines, muestras, totems

Banderín: anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura que permite el paso peatonal o rodado bajo él.

Muestras: rótulos que paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar productos que se venden en los comercios.

Tótem: Poste con publicidad o información en su parte superior.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	17 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

Los banderines y muestras podrán situarse a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera o terreno circundante. Su dimensión, y en su caso sus elementos luminosos, habrán de autorizarse en estudio caso por caso, justificada por el tipo de calle y entorno, atendiendo a que no produzcan molestias en las fincas inmediatas vecinas o enfrentadas en la calle, y a su coordinación con las condiciones estéticas del tramo de calle en que se solicitan.

Los tótems podrán elevarse a una altura máxima desde la rasante:

En la franja de retranqueo en parcelas de uso residencial: cinco (5,00) metros
En parcelas de uso terciario, industrial o dotacional: veinticinco (25,00) metros, aunque podrá admitirse una altura mayor adecuada a su visibilidad desde las vías públicas con que linde la parcela.

Artículo 24. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponde de la vía en que esté situada.

El Ayuntamiento, a su cargo, podrá instalar, suprimir o modificar en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento similar al servicio del interés general de la ciudad y que no produzcan efectos negativos demostrables en la propia finca.

Artículo 25. Vertido de aguas pluviales

En edificación de nueva planta, no se permitirá el vertido de aguas pluviales a la vía pública por canalones o bajantes.

Artículo 26. Paramentos al descubierto

Todos los paramentos que queden al descubierto debido a una actuación de edificación, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Los cerramientos de los locales sin adaptar se tratarán igual que el resto de la fachada del edificio. Se terminará al menos con enfoscado y pintura.

CAPÍTULO IV. VALLADO Y LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS EN SUELO URBANO

Artículo 27. Sujetos y obligaciones

27.1. Salubridad, ornato público y decoro

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	18 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta ordenanza recaerán sobre los propietarios, usufructuarios y arrendatarios. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de su solar y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil.

Obligaciones de limpieza. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares y parcelas deberán estar perfectamente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas, portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores. Igualmente, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos exista y que puedan ser causa de accidente.

Prohibición de arrojar residuos. Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y parcelas basura, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

27.2. Vallado de obras

El vallado en suelo urbano se refiere al cierre provisional del solar o parcela, normalmente para realizar obras o edificar.

El vallado de solares por obras cuyas condiciones hubieran requerido invadir el espacio público, y en caso de transcurrir más de dos meses sin actuación de obras, deberá trasladarse a la alineación oficial hasta tanto no se reanuden las obras. Los Servicios Técnicos municipales podrán establecer otras condiciones para resolver situaciones específicas.

Artículo 28. Alineación de vallado.


El señalamiento de una alineación para vallar, será independiente y no perjudicará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar.

Artículo 29. Cerramiento de parcelas

El cerramiento de parcelas en suelo urbano se refiere al elemento con carácter definitivo en general, que separa el espacio privado no edificado, del espacio público. El término "cerramiento", para este concepto, es equivalente a los términos "vallado" o valla".

1. Obligación del cerramiento de parcelas y solares.

En suelo urbano y mientras que sobre las parcelas o solares no exista actividad alguna y su cota sea la natural, podrán permanecer sin cerramiento; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art 27.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	19 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

Por el contrario cuando sobre la parcela o solar existan obras, construcciones, edificaciones, instalaciones y o actividades, estas deberán presentarse cerradas para garantizar la seguridad tanto de terceros como la de los elementos que se contienen.

El cerramiento deberá garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y decoro exigido en el art 137.1. del TRLOTAU.

A estos efectos el cerramiento mínimo será, en suelo urbano en situación de manzana abierta, valla realizada con malla de simple torsión de 2,00 mts de altura y en manzana cerrada cerramiento opaco con una altura mínima de 2,50 mts.

En cualquier caso deberá garantizarse la seguridad estructural del cerramiento y su estabilidad, especialmente cuando tras el cerramiento se localicen fuertes diferencias de cota.

2. Condiciones del Cerramiento de parcelas y solares.

- a. En suelo urbano.
 - o En solares en manzana cerrada.

El cerramiento en fachada deberá coincidir con la alineación oficial, presentando una altura máxima igual o inferior a la altura máxima permitida y como mínimo la de una planta o doscientos cincuenta (250) centímetros, formalizando en cualquier caso la alineación cerrada de la manzana, y prohibiéndose consecuentemente las verjas o patios abiertos a fachada.

El cerramiento del resto de linderos se formalizará por la edificación que pueda realizarse y de no existir esta, el cerramiento presentará una altura máxima igual a dos plantas o siete (7,30) metros.

- o En solares en edificación abierta.


Siempre que exista cerramiento este no podrá sobresalir ni invadir la alineación oficial. Su altura máxima no excederá de los trescientos cincuenta (350) centímetros, medidos desde la rasante oficial.

- o En solares clasificados con uso industrial o terciario.

Cuando el cerramiento no lo constituya la propia edificación este deberá realizarse con un zócalo de fabrica, con una altura máxima de cien (100) centímetros, sobre el que se apoyará un cerramiento diáfano con una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE USO

Artículo 30. Definición

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	20 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

Son las condiciones a que han de someterse aquellos usos a implantar en cualquier edificio y que se admitan en las normas zonales del Plan de Ordenación Municipal.

La presente Ordenanza Municipal de la Edificación incorporará las condiciones que requieran los nuevos usos que la sociedad va incluyendo en la evolución de la ciudad.

Artículo 31. Compatibilidad de usos

Está señalada con carácter general en las Tablas de Compatibilidad de Usos de cada Ordenanza Zonal del POM, en relación al Uso Global de la misma. La adscripción de una actividad concreta a una u otra categoría deberá incorporarse a esta Ordenanza Municipal de Edificación, razonadamente en relación a las definiciones señaladas en el POM

En casos de posible adscripción a diferentes usos, como en instalaciones de Concesionarios de Automóviles o exposición de maquinaria, donde coexisten talleres de reparación con la venta del material expuesto, el Uso Global vendrá dado por el que requiera mayor superficie construida. No obstante, cada espacio destinado a un uso concreto deberá cumplir las condiciones establecidas para éste.

Artículo 32. Portales y servicio de cartería

Todo edificio de uso residencial multifamiliar con fachada sobre la alineación oficial, dispondrá de buzón para correos, propaganda o publicidad, accesible desde la vía pública.

Artículo 33. Definición y Categorías del Uso Comercial

Se trata de servicios terciarios destinados a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor o a prestar servicios a particulares.

Se incluyen en este uso, entre otros, los locutorios, que son establecimientos que prestan servicios de comunicación, telefonía, fax e Internet.


Se clasifican en las siguientes categorías:

Comercio de barrio: incluye el tipo de tienda tradicional y supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a 500 m², y comercios no alimentarios con superficie de venta inferior a 1.000 m².

Comercio de ciudad: superficie de venta entre 500 m² y 1000 m² para uso alimentario, y entre 1.000 m² y 3.000 m² para usos no alimentarios.

Centro Comercial: con superficie de venta mayor de 1000 m² para comercio alimentario y mayor de 3.000 m² en los no alimentarios. Incluye la suma de superficies de firmas o comercios independientes, pero no los corredores y atrios o espacios comunes de paso aún cuando sean interiores al centro comercial.

Se considera "superficie de venta" el espacio ocupado por mostradores y lineales y sus correspondientes corredores, cajas de pago y zona de espera de servicio por clientes anterior a las cajas de pago, siempre dentro de superficie techada. En todos los casos se excluye el

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	21 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

espacio de acceso de clientes, y en la categoría de centro comercial los corredores y atrios comunes de movimiento de clientes exterior a las cajas de pago; y se excluye el espacio de almacenamiento del uso comercial.

Se considera que existe "uso alimentario" en caso de que su superficie ocupe más del 50% de la superficie total de venta.

Artículo 34. Aseos en edificios o locales de uso comercial

Los locales comerciales en edificios de nueva planta o con cambio de actividad, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en relación a la superficie útil del local: entre 20 (20) metros y hasta cincuenta (50) metros cuadrados un cuarto de aseo con inodoro y lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de doscientos (200) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y para caballeros.

La cabina del inodoro tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de, como mínimo, cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

En los edificios donde se instalen varias firmas comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, excluida de ésta la de los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Los aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla-La Mancha.

Artículo 35. Dotación de servicio de aparcamiento

35.1. Condiciones generales

Serán exigibles en las obras de nueva edificación y reestructuración, así como a toda obra de cualquier tipo, en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. No obstante, las condiciones que deberá cumplir el diseño de la dotación de garaje serán objeto de estudio caso por caso de acuerdo a las siguientes situaciones:

- Edificios existentes erigidos con anterioridad al Plan de Ordenación Municipal de 2010 en los que se pretenda implantar el uso de garaje.
- Solares situados en suelo urbano con Ordenanza Zonal Manzana Cerrada y Bloque Abierto.

Será de obligado cumplimiento la Ley de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla-La Mancha.

- En vivienda unifamiliar con garaje exclusivo de la vivienda, las determinaciones siguientes tienen únicamente carácter orientativo.

35.2. Plaza de aparcamiento.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	22 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel. 902310011
Fax 902312634

Es un espacio debidamente señalizado, destinado al estacionamiento de vehículos.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:


- a) Para vehículos de dos ruedas. Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños. Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.
- c) Para vehículos automóviles medios. Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas. Quinientos (500) centímetros de longitud por trescientos sesenta (360) centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a doscientos sesenta (260) centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos, peatonal u otros espacios libres sin uso.
- e) Para vehículos industriales ligeros. Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses. Novecientos (900) centímetros de longitud por trescientos (300) centímetros de anchura.
- g) Excepciones a las dimensiones de las plazas

- Dichas anchuras se entienden dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el diez por ciento (10%) de la longitud de la plaza, cuando los pilares estén situados sobre las líneas laterales.
- En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por un muro su anchura mínima podrá ser:
 - Doscientos cincuenta (250) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño. (plaza pequeña)
 - Doscientos sesenta y cinco (265) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil medio. (plaza grande)
- En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima podrá ser:
 - Doscientos setenta y cinco (275) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño (plaza pequeña).
 - Doscientos noventa (290) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil medio (plaza grande).

h) Para estacionamiento de bicicletas. En general, será de doscientos (200) centímetros de longitud por sesenta (60) centímetros de anchura, admitiendo variaciones justificadas en función del tipo de soporte, que podrá ser aislado o agrupado (en línea, circulares, etc.)

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento.

Para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento se considerarán únicamente aquellas que tengan acceso y salida directa a los pasillos de distribución. Las que puedan albergar a más de un vehículo con un único acceso o salida común computarán como una única plaza, salvo en viviendas unifamiliares.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	23 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otra solución.

Con carácter general y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada de todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

35.3. Accesos de vehículos a garajes

Los viales y puertas de acceso de vehículos desde el exterior a los garajes podrán resolverse mediante:


- a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
- b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total será de cinco (5) metros, dos y medio (2,5) metros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Con carácter general en edificios de tipología colectiva no se admitirán garajes con accesos independientes desde la vía pública para cada una de las plazas. No obstante será objeto de estudio caso por caso la posibilidad de implantación de más accesos independientes, en aquellos solares que presenten formas y dimensiones especiales o complejas.

Los garajes dispondrán como mínimo:

- a) Cuando su superficie útil sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
 - a.1) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.
- b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil (1.000) y ocho mil (8000) metros cuadrados, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	24 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

- c) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a ocho mil (8000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos competentes, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad.
b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico.

Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Su anchura mínima será coincidente con los viales de acceso exterior
b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el menor de los gálibos a los que sirve.
c) Cuando el edificio se sitúe sobre la alineación oficial, el acceso de vehículos al interior del garaje deberá contar, excepto en vivienda unifamiliar, con un espacio de espera de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de fondo mínimo dentro de la parcela, cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. Esta zona de espera podrá reducirse a cuatro (4,0) metros si la acera dispone de un ancho superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Igualmente en parcelas cuya edificación se sitúe aislada respecto al lindero de vía pública de acceso de coches, el cerramiento de la parcela se dispondrá de forma que cuente en la zona de acceso de vehículos con un espacio de espera de 5 metros de fondo, medido desde el lindero, y cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado.

- d) La puerta de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo. Podrá sobresalir en su apertura sobre la alineación oficial cuando el eje de giro sea horizontal y se sitúe a una altura de 2 metros respecto de la rasante de la acera.
f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a (12) metros.
b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	25 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					



Plaza de España, 1
13300 VALDEPEÑAS (Ciudad
Real)
Tel.902310011
Fax 902312624

- c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches en sustitución de rampas de acceso, siempre que se acredite mediante estudio incorporado al proyecto, que el ritmo de entrada y salida al aparcamiento no sea inferior al normal. Dicho estudio deberá proponer las condiciones de acceso desde la vía pública al aparato elevador.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse el acceso peatonal contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

El garaje cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 36. DOTACIÓN DE ASCENSOR.


Será precisa la instalación de ascensor, en cualquier edificación, cuando el desnivel existente entre el suelo de cualquier planta y la rasante de la acera en el eje del portal sea superior a 7,75 mts o la edificación cuente con más de tres plantas sobre rasante.

Se exceptúa de la dotación de ascensor los edificios y construcciones estrictamente fabriles o de almacenaje.

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES FINALES

Art. 37. DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo rango o inferior contradigan o entren en conflicto con la presente Ordenanza Municipal de Edificación.

FIRMADO POR	SALUSTIANO FAUSTINO GARCÍA JAIME (JEFE DE OFICINA TÉCNICA)			PÁGINA	26 / 26
CENTRO DIRECTIVO	Ayuntamiento de Valdepeñas	FECHA/HORA	14/08/2014 14:04:06	LUGAR	VALDEPEÑAS
Para verificar la integridad de este documento electrónico introduzca el código en la dirección https://sedeelectronica.valdepenas.es/verifirma					
 ivXtcdkG35uZzf/BcdcpJM46DjFEphFW					