



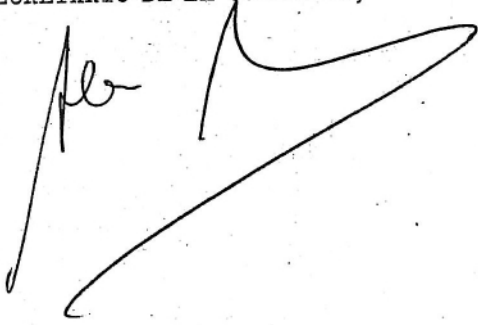
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN CLEMENTE (CUENCA)

APROBADAS POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN LA SESION CELEBRADA EL 16 DE JUNIO DE 1982.

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO
DE SAN CLEMENTE - CUENCA -

DILIGENCIA: Para hacer constar que la Norma de Planeamiento Urbano, reflejada en este documento, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 16 de junio de 1982
Cuenca, 13 de julio de 1982

EL SECRETARIO DE LA COMISION,



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE SAN CLEMENTE - CUENCA -

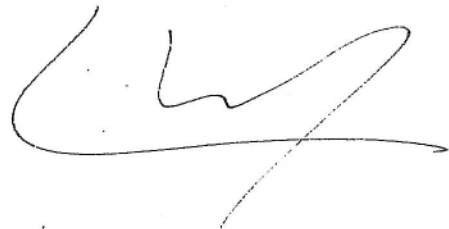
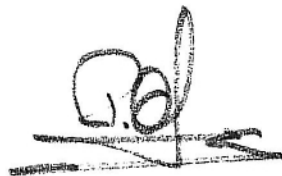
I N D I C E

- 1.- MEMORIA.
- 2.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.
- 3.- NORMAS GENERALES.
- 4.- ORDENANZAS.

A U T O R E S:

LOPEZ IRANZO JOSE M^a.- Sociologo Urbanista

OSMA CANTERO RAMON.- Arquitecto



CUENCA, Agosto de 1.980



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CLEMENTE - CUENCA -



MEMORIA

CONCLUSIONES DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS



Una vez finalizada la etapa de comprensión de S. Clemente, mediante la recogida y tratamiento de los datos obtenidos, se procede a la síntesis de los resultados.

El interés en haber realizado la Memoria de Información a varios niveles, se traduce en una mejor posibilidad de conocer el medio en que S. Clemente se ubica, sus relaciones regionales, comarcales y municipales y por lo tanto la influencia que sobre el término producen tanto la región como su comarca y como a su vez San Clemente se hace sentir en la zona que le rodea.

Toda información socio-urbanística, se traduce en última instancia en proporcionar datos sobre los recursos, necesidades y limitaciones de la zona en estudio con el fin de poder formular unas hipótesis de trabajo sobre las que establecer los objetivos que el planeamiento (ordenación urbana) deberá cumplir en tiempo dado y con los medios disponibles.

La formación de las alternativas es posterior a una clara definición de cómo se entiende el papel de S. Clemente en su área de influencia: como Cabecera de Comarca, como perteneciente a un Sistema Regional manchego o como integrado en un Sistema dependiente de Albacete.

Analizando uno a uno los posibles "Pattens" de integración, se llega a la conclusión que:

- S. Clemente, además de administrativamente, es una auténtica Cabecera de Comarca, siendo el núcleo central de una serie de municipios que dependen de él.
- El conjunto de núcleos de población, existentes en la zona comprendida entre las carreteras nacionales N-III y N-301, no reúnen las características de intercambio de productos y de información, ni un grado suficiente de especialización de los asentamientos como para poder afirmar la existencia de un sistema regional manchego de ciudades al que S. Clemente pertenecería.



- Si bien S. Clemente, depende administrativamente de Cuenca capital, pertenece a un sistema de ciudades dependientes de un núcleo de rango superior que es Albacete.

En resumen, entendemos que S. Clemente está en el área de influencia de Cuenca capital y de Albacete capital y que a su vez es el centro de un conjunto de municipios que componen su comarca o área de servicio.

Una vez vistas las características generales que determinan el marco geográfico en el que S. Clemente se ubica, se procede a la exposición de los factores determinantes de su situación actual y de sus posibilidades futuras.

Las características demográficas de S. Clemente, están básicamente determinadas por su estructura económica.

El campo de S. Clemente ocupa a un elevado porcentaje de la población activa. La división de la tierra, salvo con todas excepciones, determina un alto número de poco rentables explotaciones, así como una infrautilización de la maquinaria agrícola.

Dados los pocos alicientes que el campo ofrece, se produce una emigración tanto temporal como permanente, y un abandono de este sector por la población joven que pasa a otros sectores más atractivos.

La consecuencia de todo ello es una población activa agraria envejecida. Por otra parte, dada la infrautilización de la mano de obra y de la maquinaria, así como la irracional ordenación de las explotaciones, se estima que aproximadamente un 50% de esta población es excedentaria.

En general el municipio es regresivo en cuanto a población, con síntomas de recuperación y aumento en la década de los 70\$.



Un fenómeno importante a reseñar es el atractivo que para poblaciones de otros municipios vecinos tiene el campo de S. Clemente. Este es el caso de los Teatinos (Casas de Fernando Alonso), los cuales cultivan importantes extensiones de suelo agrícola en el término de S. Clemente.

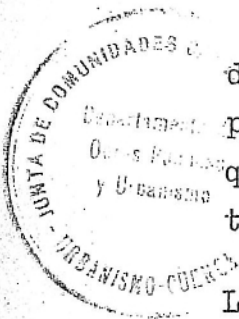
Una eficaz política de ordenación de las explotaciones agrarias que posibiliten una más racional producción y comercialización de los productos, así como una mayor oferta de arrendamientos, permitirían fijar la población activa de S. Clemente, así como la absorción de población vecina.

En el caso de esta población vecina, no serían únicamente las razones anteriormente citadas suficientes. El abandono de la residencia tradicional tiene que estar motivada por varias y vitales causas. Una que se considerará fundamental es la oferta de una mejor "calidad urbana". Esto se traduce en una mejor residencia, dotaciones y servicios.

Si ya de hecho S. Clemente, cabecera de comarca y de partido judicial, es el centro administrativo y de servicios (comercial, recreativo, etc.) de una extensa zona, su futuro debe apuntarse en esta dirección mejorando y ampliando la oferta que de estos servicios pueda ofrecer.

Por el momento se estima que la industria de posible asentamiento en S. Clemente, será únicamente la de transformación de productos agrícolas, considerándose que la existente satura las posibilidades del sector. Únicamente las ligadas a la construcción, si un auge de ésta se produce, tendrían cabida en los próximos años.

Las previsiones efectuadas de crecimiento de la población no supone una necesidad acuciante de nueva residencia para los próximos años, aunque ahora bien la posible absorción de nueva población, así como la renovación



de la edificación ruinoso o deficiente, determinarán por una parte la consideración de la renovación urbana= que en el interior del casco se realizarán de forma pun= tual.

Las bases señaladas, nos llevan a la siguiente formula= ción:

a- Infraestructuras.-- Se considera como objetivo funda= mental, la terminación y puesta a punto de las obras de distribución de agua y del alcantarillado.

La pavimentación por fases de los viales del casco,= el ensanche y mejora de la red municipal de carrete= ras y caminos, la solución del cruce de la carretera Nacional 301 y comarcal 3.214.

Apertura de nuevas vías de tráfico en el casco que = faciliten la distribución de la circulación en el = mismo, evitando el paso por el centro urbano. Mejorar la accesibilidad al casco, facilitando el cruce de la= barrera que supone el río Rus, en la zona sur.

Asímismo, se considera importante la mejora de la = red de distribución eléctrica según las previsiones= efectuadas por CENSA (Compañías Eléctricas Navarro,= S.A.).

b- Nueva residencia.-- Preveer el posible ensanche del = casco facilitando la oferta futura del suelo urbano= aunque fomentando más que la expansión del casco, la renovación interna del mismo, mediante la mejora pun= tual de la edificación en estado ruinoso.

c- Mejora de las dotaciones.-- Considerar como priorita= rio la creación de establecimientos hoteleros, cen= tros sanitarios de carácter comarcal, la mejora del= centro de enseñanza y de las instalaciones deporti= vas.

d- Espacios abiertos de esparcimiento.-- Debido a la pe= nuria existente se considera importante la creación= de un sistema de espacios para el esparcimiento al =

aire libre. Estos espacios tendrán como función el= posibilitar los juegos infantiles, la estancia y el paseo en un marco tranquilo y bello.

Dentro de este sistema de espacios abiertos se dife= rencian los propios del núcleo, parques y jardines= y los de ámbito más amplio, parque comarcal, etc.

e- Conservación del Patrimonio Histórico-artístico.- El Plan deberá hacer especial mención a la necesi= dad acuciante que en general tiene el país y en con= creto S. Clemente de salvaguardar su Patrimonio ar= tístico, tanto en contra de la expoliación, como a= favor de su mantenimiento y conservación.

f- Conservación del medio natural.- Una justa pondera= ción de las necesidades productivas y del manteni= miento del equilibrio ecológico, deberá permitir el Plan el recoger en su propuesta una eficaz defensa= del medio natural sin por ello lesionar las vitales necesidades del desarrollo productivo.

MEMORIA DE PLANEAMIENTO

Como consecuencia de la potenciación de S. Clemente co= mo Cabecera Comarcal, se producirá una demanda de suelo residencial para los próximos años que resulta necesa= rio tener en cuenta.

Otro aspecto a considerar es el referente a la conserva= ción del medio, tanto en su aspecto natural como en el= histórico-artístico.

El III Plan, *hace referencia a este aspecto cuando propo= ne:

"... La conservación de los espacios naturales, pro= moviendo la utilización ordenada de los recursos = naturales renovables, atendiendo preferentemente =

(*) III Plan de Desarrollo Económico y Social. Imp. B.O.E.
2ª Edición, Noviembre 1.971

al uso múltiple del monte y limitando su aprovechamiento a las medidas necesarias para su conservación, dando preferencia a su misión de defensa de la naturaleza y uso recreativo del mismo, considerando su aprovechamiento siempre subordinado al fin principal que se expone.

Promoción de parques comarcales y regionales en zonas próximas y accesibles desde grandes núcleos de población"

Relacionado a este aspecto de conservación del medio natural encontramos también referencia a la lucha contra su degradación:

"... Extremar las medidas de policía, por los Organos encargados de la misma, para evitar la contaminación de las aguas, por vertidos de residuos de fábricas y ciudades y además de los efectos nocivos para el uso de las mismas por el hombre, destruyen la riqueza piscícola de gran interés no sólo biológico, sino deportivo-recreativo..."

Con relación a la conservación del medio histórico-artístico, el III Plan propone:

"... Siempre que sea posible, se preferirá a la construcción de nuevos edificios el rescate para estos usos (arquitectura oficial y servicios administrativos), de edificios de interés arquitectónico que situados en los cascos antiguos, sean susceptibles de adaptación."

Este apartado sobre la protección de los conjuntos urbanos con carácter histórico-artístico queda definido en este documento de Planeamiento -NORMAS SUBSIDIARIAS- y regulado y vigilado por la Comisión Provincial del Patrimonio histórico-artístico.

SINTESIS DE METAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Futuro de S. Clemente ligado a la potenciación de su papel de Cabecera Comarcal:

- a) Area de atracción de población circundante.
- b) Centro escolar.
- c) Centro sanitario y asistencial.
- d) Centro administrativo.
- e) Centro comercial.
- f) Centro de comunicaciones.
- g) Centro industrial.
- h) Centro financiero y crediticio.
- i) Centro turístico.
- j) Centro de ocio.
- k) Infraestructuras.

Ordenación urbanística del casco:

- a) Objetivos.
- b) Ordenación.

Defensa del medio:

- a) Medio natural.
- b) Medio histórico-artístico.

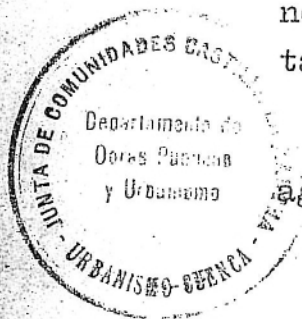
ORDENACION URBANISTICA DEL CASCO

- OBJETIVOS

Los objetivos que primordialmente se plantean a la hora de la ordenación espacial de casco de S. Clemente pueden concretarse en los siguientes:

- 1º Limitar el desdoblamiento del casco a ambos lados = de la carretera comarcal C-3214 evitando su congestión y la dispersión innecesaria del casco.
- 2º Mantener el modelo radioconcéntrico de desarrollo urbano iniciado espontáneamente (no planificado), válido aún en función de las características propias de S. Clemente.





3º Mejorar la infraestructura existente y realizar lo necesario en función de las nuevas actuaciones propuestas:

- . Terminación de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.
- . Mejora del alumbrado público.
- . Pavimentación de las calles y Acerados de las mismas.
- . Solución de los accesos al casco desde la carretera. C-3214 y C-311.

4º Defender las márgenes del Río Rus de una edificación congestionada que ahogaría sus principales posibilidades y volcaría la actividad del casco hacia la carretera.

5º Ordenación del tráfico de vehículos a través de un sistema de vías primarias, secundarias y terciarias.

6º Estructuración de la circulación peatonal en el centro del casco dejando una serie de vías sin tráfico rodado que conecten los principales puntos de actividad (escuelas, centros oficiales, centro comercial, mercado, etc.).

7º Conservar y revalorizar el carácter histórico-artístico de algunas zonas del casco mediante ordenanzas apropiadas, y creación de plazas ajardinadas en su entorno.

En especial se crean dos nuevas plazas:

1- Plaza de S. Roque, entorno al crucero del siglo XVII y derribando el patio y el edificio adyacente hasta el callejón.

2- Plaza de la Torre Vieja en la manzana formada por la Torre Vieja, el almacén y granero de la familia Riñueño, casa del forestal, cuarto de los Fonte y casa del Sr. Torrente, manteniendo aislada la Torre que constituye el monumento más antiguo de S. Clemente.

Otra medida tendente a esta revalorización será el traslado del Cuartel de la Guardia Civil a un solar reservado al efecto, para la utilización mediante otro uso de edificio.

8º Dotar el casco de un sistema de espacios verdes de ciudad y de barrio acondicionando los existentes en plaza y parques y creando otros nuevos; en este sentido subrayamos como magnífico ejemplo la creación del Parque " de San Francisco".

9º Reservar una zona industrial con objeto de situar en ellas las actividades específicas, separadas del casco y mejor dotadas intraestructuralmente.

10º Enviar la instalación ganadera a una distancia del perímetro urbano no inferior a los 1500 m.

- ORDENACION

De acuerdo con lo expuesto en los puntos anteriores de esta Memoria, las Normas subsidiarias no pretenden delimitar áreas estrictas sino que conjuga la previsión de áreas mínimas con el establecimiento de direcciones de expansión hacia terrenos cuya ordenación está prevista asimismo por las Normas.

Este es el criterio director de estas Normas de Planeamiento.

A continuación exponemos las instancias que han definido el desarrollo de la ordenación.

1.- Suelo residencial

La localización de las zonas de suelo residencial está determinada con base a dos criterios directores:

1.- Admitir como válido el modelo de desarrollo urbano que de forma espontánea (no Planificada) se ha producido en S. Clemente, y en consecuencia establecer el nuevo suelo de uso residencial de forma que se continúe el citado modelo de crecimiento por coronas circulares.

2.- Aceptar y potenciar de una forma controlada, la renovación puntual en el interior del casco, producida c



no consecuencia de la demolición de edificios en estado ruinoso o por simple mejora de la vivienda, siempre que no se altere el carácter artístico del conjunto urbano. Se establecen nuevas alineaciones con objeto de posibilitar la nueva reestructuración del tráfico de vehículos, pero en todo momento se ha procurado que los retranqueos consecuentes no fueran excesivos, pues dado el poco fondo con que cuentan muchos solares de S. Clemente, un retranqueo excesivo implicaría un entorpecimiento grave de la citada transformación.

La forma en que se propone la ampliación de la oferta de suelo residencial facilitará el acceso a las áreas centrales y al centro urbano regulando la expansión del casco de forma que sean mínimos los gastos derivados de la creación de nuevas infraestructuras.

3- Preparar una zona en la margen derecha de la carretera C-3214 para la instalación de edificios aislados en parcelas de 2000 m² y con baja edificabilidad. De esta forma se recogerá la demanda de suelo para estos usos actualmente existentes, situando la edificación en una zona agricolamente muy poco aprovechable.

2.- Sistema vario

La estructuración del sistema vario se realiza:

1- Mediante la clasificación de las vías en cuatro tipos: Ejes interurbanos. Aquellos que comunican dos núcleos diferentes entre sí. Constituye la red de comunicaciones comarcal. Ejes primarios urbanos, constituyen las vías de papel primordial en la estructuración del tráfico del casco, son siempre de dos sentidos de circulación. Ejes secundarios, junto con los primarios constituyen la estructura principal de circulación. Ejes terciarios, todos los restantes.

2- Reservando una serie de vías para tráfico exclusivo de peatones y que comunican los principales centros de actividad.



3- Dejando el centro del casco aliviado de tráfico de vehículos no situando en esta zona ningún eje primario.

En plano se representa un esquema de la estructura viaria. Como puede verse claramente el casco queda separado por la carretera C-3214 en dos partes: una norte que constituye el verdadero núcleo (circunvalación por la calle Norte) y una parte Sur constituida por edificios bastante dispersos que se engloba por las calles 7 y 3.

El plan establece seis conexiones entre estas dos partes: La prolongación de la carretera de Minaya, la prolongación de la calle Ancha, la calle de M^a Josefa Melgarejo, la prolongación de la calle n^o 7, la calle del Rus y el nudo de carreteras situado en el cruce de la C-3214 con la C-311.

Estas vías que constituyen las entradas a la parte más importante del casco conforman el comienzo de otros tantos ejes de primer orden que estructuran el tejido urbano junto con los secundarios y que delimitan una serie de sectores o supermanzanas, servidos en su interior por vías terciarias.

Las vías que integran cada grupo se reflejan en el capítulo de ordenanzas.

3^o Equipamiento escolar comercial y sanitario

El equipamiento comercial se prevé continúe en el centro actual, facilitando el acceso de peatones mediante la prohibición de circulación rodada en las calles: Calvo Sotelo, Arenas y M. Andujar. El carácter concéntrico de la red de calles posibilita una comunicación fácil con el centro desde todos los puntos del casco, esto junto con la calidad de la vida y del paisaje urbano, eran razones suficientemente importantes para decidimos a conservar el actual centro.

Las zonas sanitaria y escolar se sitúan al NE del casco comunicadas con la Plaza de José Antonio a través de las calles de la Trinidad y calle de la Nava. Las dotaciones requeridas por los centros de enseñanza aconsejan actualmente su concentración con objeto de compartir instalaciones, que de otra forma, debido a la escasa densidad de uso, quedarían infrautilizadas, suponiendo una inversión excesiva. Las distancias no son muy grandes y pueden ser recorridas a pie perfectamente por los niños. Únicamente la zona SW queda marginada. Su escasa densidad y los escasos recursos de inversión del Ayuntamiento hacen prohibitivo un desdoblamiento de las instalaciones escolares siendo más factible incluso la puesta en funcionamiento de un pequeño vehículo de transporte escolar (bastaría que los que actualmente recogen a los niños de pueblos limítrofes modificaran su recorrido de forma que recogieran en un punto a toda la población escolar de esta zona).

La situación de la zona sanitaria viene aconsejada por las características de esta subzona que a nuestro juicio son las mejores para este uso.

4.- Zonas verdes

Se establecen dos tipos de zonas verdes: Zonas Verdes de Barrio y Zonas Verdes de Casco. Las primeras de menor tamaño serán usadas por la población de su entorno al no tener superficie suficiente para unas instalaciones que atrajeran y abastecieran a la población total, en muchos casos resultan del simple ajardinamiento de las plazas actualmente existentes. Las segundas cuentan con mayor superficie y mayor cantidad de dotaciones de todo tipo. Serán usadas por toda la población y se sitúan en parajes que presentan grandes posibilidades ecológicas o cumplen una función de aislamiento imprescindible.

El Ayuntamiento realiza la instalación del Parque -
" de San Francisco".

Tanto unas como otras se enumeran en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas.

5.- Zona Industrial

Una primera área industrial se sitúa al NE del casco a ambos lados de la carretera C-3214, la importancia de la carretera C-311 dió lugar a la instalación en esta zona de una fábrica de alcohol, iniciando un proceso irreversible de muy difícil modificación para las futuras industrias. No obstante no creemos que esta localización presente grandes inconvenientes siempre que se prohíba el vertido directo en el río de sustancias contaminantes sin ser previamente depuradas.

Una segunda área industrial se sitúa junto a la actual fábrica de materiales de construcción con el único fin de no frenar la posible expansión de la misma.

6.- Zona Agrícola-Ganadera

Las instalaciones ganaderas se sitúan fuera del casco a una distancia de mil quinientos metros del perímetro urbano, de esta forma se evita la especulación del suelo que en un caso como el de San Clemente, de escasa ganadería, respondería con la delimitación de un suelo específico para este uso.

CONSERVACION DEL MEDIO

Con referencia al Medio Natural se exige el estricto cumplimiento del Reglamentos de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y se propone la defensa específica del enclave donde se encuentra situada la Ermita de la Virgen del Rus, así como los pinares existentes en la parte Sur del término Municipal,



próximos a la carretera N-301, con fines, tanto de conservación de las especies vegetales y animales para los que constituye el medio, como para uso de esparcimiento de la población, previendo la dotación a estas áreas en un futuro con el equipo necesario para estos fines, sin que esto suponga la destrucción ni deterioro de la riqueza forestal cuya conservación es objetivo fundamental de estas Normas Subsidiarias de ámbito Municipal.

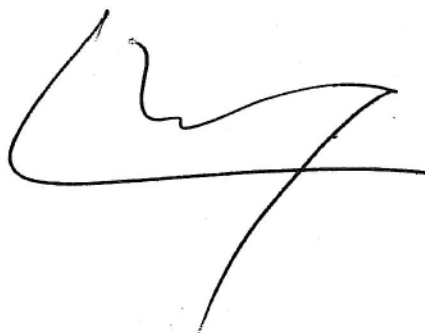
Medio Histórico-Artístico.- Con objeto de conservar el patrimonio histórico-artístico de San Clemente se han previsto dos tipos de ordenanzas, determinantes bajo la normativa existente y dictaminada por la Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico. En primer lugar unas disposiciones generales de carácter estético se destinan a conservar el carácter de la zona histórico-artística.

En segundo lugar se dispone de una ordenanza especial de conservación histórico-artística en la que se especifican los edificios a conservar dejando posibilidad al Ayuntamiento de aumentar la lista propuesta si a juicio de sus técnicos existen edificios de interés que no se han reseñado.

En dicha ordenanza se dan normas estrictas para la concesión de licencias y para la vigilancia de las obras de conservación y restauración de los edificios citados.

I N T R O D U C C I O N

Todas las definiciones y regulaciones de estas Normas Urbanísticas, y Ordenanzas se complementan con los planos de planeamiento de forma que es imprescindible manejar los dos documentos para encontrar la disposición y calificación exacta de cualquier tipo de solar o suelo.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, connected strokes.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, featuring a distinct loop and a horizontal base line.

N.I.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

NORMA 1ª.- FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

- Se promulgan las presentes Normas, con el fin de alcanzar en el municipio de San Clemente un nivel de planeamiento suficiente como ya se ha expuesto, sin necesidad de redactar un Plan General Municipal.
- Se persigue, como objetivo fundamental, la previsión de suelo planeado en cantidad suficiente y adecuada a la demanda previsible del mismo. Como objetivos secundarios, pero no menos importantes, se tienen la reglamentación pormenorizada para el suelo urbano, apto para urbanización y no urbanizable, tanto en usos como en intensidad y grado de protección.

NORMA 2ª.- AMBITO DE APLICACION

- Las presentes normas se aplicarán a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que hayan de realizarse en el municipio de San Clemente.
- Por tanto el ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del municipio.

NORMA 3ª.- RELACIONES E INCIDENCIAS CON PLANEAMIENTOS DE RANGO SUPERIOR.

- Al no existir Normativa subsidiaria, Complementaria Municipal de ámbito provincial no existen relación ni incidencia alguna con las mismas.



- Tampoco existe Planeamiento General Municipal alguno, si bien ha existido desde el año 1.974 un Plan General de Ordenación Urbana, no aprobado por el Ayuntamiento, que ha dado base a las siguientes Normas.

NORMA 4ª.- CLASIFICACION DEL SUELO

- La totalidad del territorio municipal queda clasificado en tres tipos de suelo:
 - Suelo Urbano
 - Suelo Apto para la Urbanización
 - Suelo no urbanizable.
- En los correspondientes planos de clasificación del suelo se encuentra delimitado cada uno de estos tres tipos de suelo.
- Para cualquier cambio de denominación, en los terrenos que comprende esta clasificación será preceptiva una modificación de las presentes normas subsidiarias, que en todo caso deberá ser suficiente y ampliamente justificada.

NORMA 5ª.- VIGENCIA Y REVISION

- Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida y serán revisables, cuando el Ayuntamiento así lo decida, siempre que sean justificados los motivos de dicha revisión, o cuando por necesidades de diversa índole hayan de ser sustituidas por un Plan General Municipal.



N.II.- NORMAS GENERALES

N.II.1.- NORMAS DE TRAMITACION

NORMA 6ª.- LICENCIAS

- Estarán sujetas a previa licencia, a los efectos de estas Normas los actos de edificación y uso del suelo siguientes:
 - - Parcelaciones urbanas
 - - Movimientos de tierras
 - - Obras de nueva planta
 - - Obras de reforma, tanto de estructura - como de aspecto exterior de las edificaciones existentes.
 - - La primera utilización de los edificios
 - - La modificación de uso de los mismos.
 - - Demolición, derribo y consolidación de/ edificios.
 - - Colocación de andamios apeos y vallas.
 - - Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - - Obras de reforma interior.
 - - Acristalamiento de balcones y terrazas
- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terreno de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público.
- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de estas Normas así como de



la vigente Ley del Suelo.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 180 de la Ley del Suelo, la competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento.
- Toda denegación de licencias deberá ser motivada.
- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de lo previsto en estas Normas o en la Ley del Suelo.

NORMA 7ª.- TRAMITACION DE LICENCIAS

- Las licencias se concederán en su caso, previa solicitud.
- Las solicitudes de licencias se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición legal o reglamentaria.

1º.- Se presentarán en el Registro General de la Corporación. Si se refieren a ejecución de obras o instalaciones, deberá acompañarse dos ejemplares del Proyecto, redactadas por Técnico Competente, con el visado a efectos estatutarios del Respectivo Colegio Profesional, más un ejemplar para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición si es que no se acompaña el informe a la solicitud de licencia.

En cualquier caso, todos los proyectos para los que se solicite licencia municipal, deberán ser informados por la Delegación Provincial del MOPU. A tal fin

se complementarán los proyectos que se presenten con la correspondiente ficha Urbanística resumida, dicha ficha deberá ir firmada por el promotor y por el Técnico autor del proyecto, responsabilizándose cada uno de la parte que le corresponde de los datos consignados.

- 2º.- En el plazo de cinco días a partir de la fecha del Registro de entrada, se remitirán los ejemplares a informes a cada uno de los Organismos competentes. Dichos informes deberán remitirse a la Corporación diez días antes, al menos de la fecha en que terminen los plazos indicados en el punto 4. Si dichos informes no llegan en el citado plazo, se entenderán informados favorablemente, si, a juicio, de la Corporación no supone infracción de las prescripciones urbanísticas de aplicación, y sin perjuicio de lo prescrito en el artº-171-3 de la Ley del Suelo.
- 3º.- Si resultaren deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, antes de expirar el plazo indicado en el punto 4 para que en el término de quince días puedan ser subsanadas.
- 4º.- Las licencias, para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones en sectores aptos para ello, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción, o reforma de edificios e industrias, apertura de mataderos, mercados particulares y, en general grandes es-

tablecimientos en el de dos meses, a -
contar ambos plazos desde la fecha en/
que la solicitud hubiere ingresado en/
el Registro General.

5º.- El computo de estos plazos quedará sus-
pendido durante los quince días que se
ñala el punto 3, contados a partir del
recibo de notificación de la deficiencia
por parte del interesado.

6º.- Si transcurriesen los plazos señalados
en el apartado 4, con la prórroga, en/
su caso, del periodo de subsanación de
deficiencias, sin que se hubiere noti-
ficado por la Corporación, resolución/
expresa al respecto, se estará a lo --
dispuesto en los siguientes apartados:

- a) Si la licencia solicitada, se refie-
re a actividades en la vía pública,
o en bienes de dominio público o pa-
trimoniales, se entenderá denegada/
por silencio administrativo.
- b) Si la licencia se refiere a parcela-
ciones, construcciones de inmuebles
o modificación de la estructura de/
los mismos, implantación de nuevas/
industrias, u obras mayores de re--
forma en las existentes, podrá, el/
interesado, acudir a la Comisión --
Provincial de Urbanismo, y si en el
plazo de un mes no le fuere notifi-
cado, acuerdo expreso, al respecto,
quedará otorgada la licencia por si-
lencio administrativo, siempre que/
la actuación para la que se solici-
ta la licencia no suponga infracción
de las prescripciones de tipo urbanis-
tico que le fueran de aplicación, -'

ni contravengan las disposiciones -
contenidas en la Ley del Suelo.

c) Cuando la licencia se refiera a o--
bras o instalaciones menores, apef--
tura de toda clase de establecimienu
tos, y en general, a cualquier otro
objeto no comprendido en los dos a--
partados anteriores, se entenderán/
otorgadas por silencio administratiu
vo, siempre que no supongan infrac--
ción de las prescripciones urbanis--
ticas de aplicación, ni de la Ley -
del Suelo.

7º.- Si el Ayuntamiento deniega la licencia
solicitada, contra tal acuerdo que de--
berá ser motivado, caben los recursos/
previstos al efecto en la Ley de Regi--
men Local.

Si la Comisión Provincial de Urbanismo
niega expresamente la licencia, contra
el acuerdo, cabe el recurso de alzada/
ante el Ministro de Obras Públicas y -
Urbanismo, el recurso de reposición y/
el contencioso administrativo, por és--
te orden y en los plazos señalados por
la Ley de Procedimiento Administrativo
plazos que deberán ser indicados en la
comunicación del acuerdo denegatorio.

8º.- Los documentos en que se formalicen --
las licencias y sus posibles transmi--
siones serán expedidos por el Secreta--
rio de la Corporación.

9º.- La licencia municipal se dará acompañau
da, en su caso, de un ejemplar del prou
yecto técnico sellado en cada uno de -
sus documentos por la Corporación. Es--
te ejemplar deberá estar obligatoria--
mente, siempre en obra, mientras dure/



ésta, a disposición de los inspectores debidamente autorizados por el Municipio o por los entes competentes.

Las autorizaciones o licencias, se entenderán otorgadas, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

11º.- Las licencias relativas, a una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberá comunicarlo por escrito a la Corporación, requisito sin el cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven del titular.

12º.- Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

13º.- Las licencias quedarán sin efecto, si se incumplieran las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento, y no hubieran sido comenzadas las actuaciones objeto de licencia.

NORMA 8ª.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

- Los permisos concedidos para efectuar obras o actuaciones sujetas a licencia municipal, caducan a los seis meses, prorrogables como máximo a otros seis.



- Transcurridos estos plazos sin que dé comienzo la actuación, la licencia queda automáticamente caducada.
- En caso de suspensión de obras o actuaciones sujetas a licencia, el propietario queda obligado a ponerlo en conocimiento de la Corporación, la cual tomará las medidas oportunas.

NORMA 9ª.- TIPOS DE LICENCIAS DE OBRAS

- Se distinguen tres tipos de licencias de obras:
 - a) Licencias de obra nueva.
 - b) Licencias de reforma y ampliación.
 - c) Licencias de conservación.

a).-Obra nueva: Se denomina obra nueva a la necesaria para la construcción de un inmueble de una nueva planta bien sobre solar libre, bien sobre el procedente de derribo de un edificio existente, o bien como ampliación de edificios existentes, siempre que esta sea en superficie de planta baja.

b).-Reforma: Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción/encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarle a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

- Reformas y ampliaciones estructurales: Cuando su realización afecta a elementos estructurales.
- Reformas no estructurales: Cuando se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales.



c).-Obras de conservación: Son las que se realizan para el mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio. Al igual que las de reforma pueden o no afectar a elementos estructurales.

- Estos tres tipos de obras se agrupan en los:

A) Licencias de Obra mayor.- Que comprende/ los tipos de Obra nueva, reforma y ampliaciones estructurales y Obras de conservación estructurales.

B) Licencias de Obra menor.- Que comprende/ los conceptos de reforma y conservación/ no estructurales.

NORMA 10ª.- SOLICITUD DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION.

- La solicitud de licencia deberá ir suscrita por el promotor con instancia dirigida al Sr. Alcalde, acompañada de los siguientes documentos:

1º Los que acrediten la personalidad del solicitante, y en su caso la representación que ostente. Tratándose de varios promotores agrupados entre si deberá de especificarse nombre, apellidos y nº del D.N.I. de todos ellos y del representante que designen para las notificaciones, expresando el domicilio del mismo.

2º Cédula Urbanística, expedida por el Ayuntamiento, acompañando plano de situación y solar, en donde se especifique claramente la calificación del suelo.

Cuando la construcción se pretende realizar en Suelo Urbano, se deberá expresar/ claramente:

- - Que la expresada parcela, merece la/ calificación de solar por tener todos --



los servicios urbanísticos completos, - exigidos por estas Normas.

- - Tipo de edificación, con expresión/ de las alturas permitidas, uso, ocupa-- ción, edificabilidad y demás circunstan-- cias urbanísticas que hayan de ser le a plicadas.

- El plano de situación que se acompañe será copia del de Ordenación de las presentes - Normas, y el del solar, a escala mínima -- 1/200 deberá expresar al menos, las cotas/ de las calles o espacios públicos colindan-- tes, las alineaciones y superficie del so-- lar, y líneas de alta tensión existentes - sobre el mismo, indicando proyección pos-- tes y altura mínima de los cables.

NORMA 11ª.- MODIFICACION DEL PROYECTO AUTORIZADO

- Cualquier variación que altere la entidad/ de las actuaciones objeto de licencia, se-- rá objeto de nueva solicitud de licencia - con idénticos trámites que la inicial.

- Cuando las modificaciones sean de tan poca cuantía que no afectan sustancialmente a - las alturas, volumen o fachada y no se tra-- te de ampliaciones en la cuantía de la o-- bra, bastará con una comparecencia conjun-- ta del propietario o persona que lo repre-- sente y del Técnico Director de la obra.

NORMA 12ª.- COMIENZO DE LAS OBRAS.

- No se podrá comenzar obra alguna que afec-- te a la vía pública sin que previamente se hayan marcado por el Ayuntamiento las ali-- neaciones y rasantes sobre el terreno, a -

cuyo acto habran de acudir el Técnico Director de las obras y el de la Corporación.

- Si se comenzasen las obras sin éste requisito previo, el propietario queda obligado a la demolición de las mismas en todas aquellas partes que no se ajustasen a las alineaciones y rasantes oficiales, todo ello sin perjuicio de la sanción que impusiera la autoridad Municipal por esta infracción.

N.II.2.- NORMAS GENERALES DE PARCELACION

NORMA 13ª.- PARCELACION URBANISTICA.

- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos - en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de pobla- - ción.
- Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a/ lo establecido en las presentes normas.

NORMA 14ª.- INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS

- Serán indivisibles:
 - a) La parcela considerada como mínima en - estas Normas, o cuyas dimensiones sean/ iguales o menores a las determinadas co- mo mínimas, salvo si los lotes resultan- tes se adquieren simultáneamente por -- los propietarios de terrenos colindan-- tes con el fin de agruparlos y formar - nuevas fincas, que deberán ser siempre/ mayores que las consideradas como míni- mas.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean me- nores que el doble de la superficie de- terminada como mínima en estas Normas, - salvo que el exceso sobre dicho mínimo/ se segregue con el fin indicado en el - apartado anterior.
 - c) Las parcelas edificables en una propor- ción de volumen en relación con su área, cuando se constituyere el derecho a vo- lumen edificable correspondiente a toda

la superficie, o en el supuesto de que se edificase en una proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

- Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado C, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

NORMA 15ª.- PARCELA MINIMA.

- Se considerará parcela mínima, en cada tipo de suelo a:
 - a) Suelo Urbano, la estipula por las presentes normas en cada tipo de edificación.
 - b) Suelo Apto para la Urbanización, la misma que para el Suelo no Urbanizable, hasta el momento en que se apruebe un Plan Parcial en el que se incluyan los terrenos en cuestión, en cuyo caso se registrará por lo estipulado en aquel.
 - c) Suelo no Urbanizable habrán de ajustarse a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, y en cualquier caso nunca inferior a lo estipulado en las presentes Normas para esta clase de suelo.

NORMA 16ª.- TRAMITE.

- La división de terrenos mediante parcelación urbanística es objeto de licencia municipal, a cuya solicitud deberá acompañarse un Proyecto firmado por Técnico competente.

NORMA 17ª.- INOBSERVANCIA Y SANCIONES.

- No se consideran en ningún caso solares, - y en consecuencia no se permitirá edifi-- car en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada en contra de lo pres_{cri}to en estas Normas y demás disposicio-- nes legales de aplicación.

- El Ayuntamiento prohibirá tratándose de -- parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, todo intento de urbanizar o edificar en los terrenos resultantes, dis-- poniendo la demolición de todas las obras/ efectuadas. Así mismo impondrá una multa - por cuantía mayor que todo el beneficio ob_{te}nido más los daños y perjuicios ocasiona_{dos}. Lo recaudado por éste concepto no se_rá nunca inferior a la diferencia entre el valor de venta de los terrenos en ese mo-- mento y el valor inicial de los mismos.

N.II.3.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

NORMA 18ª.- DEFINICIONES.



- La terminología a usar en las Normas de Edificación, tanto generales como particulares para cada tipo de suelo, se basa en los conceptos que a continuación se definen:

a) Edificación Aislada

Es la situada en parcela independiente, / no adosada a ninguna edificación de ningún tipo y rodeada en general de espacios libres.

b) Edificación cerrada

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a calles, plazas o espacios libres y, en su caso, a patio de manzana. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces, o público, pudiéndose señalar / rupturas en las alineaciones -en todo o / en parte de la altura- de forma que éste patio sea semiabierto.

c) Edificación agrupada

Es el tipo intermedio entre las dos anteriores y engloba todo tipo de edificación no comprendido en ellos, Junto con / la edificación aislada forma la llamada / edificación abierta.

d) Edificación de vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela exclusiva para / ella, ya sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

e) Edificación colectiva

Es aquella edificación que situada en una sola parcela, alberga a dos o más locales, bien se destinen estos a viviendas o a otros usos, y cuya característica principal es que encierra elementos comunes para estos locales, escaleras, portal, etc..

f) Parcela neta

Trozo de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación que le sea de aplicación, y en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes de uso público.

g) Parcela mínima

Es la menor parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

h) Alineación de calle

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie y espacios libres en general, y las parcelas sean o no solares ya sean estas pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

i) Lindes o linderos

Líneas que señalan los límites de una parcela.

j) Testero

En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto a esta.

k) Fachada

Es el conjunto de paramentos verticales

de una edificación, que pueden observarse, desde la vía pública o espacio libre principal a que de frente, mediante una perspectiva octogonal al lindero de la parcela con dicha vía.

1) Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

- Pavimentación de la calzada en toda su anchura, a lo largo de toda la longitud de fachada del solar y hasta la vía pavimentada más próxima.
- Encintado de la acera en que esté situada o a la que dé frente el solar.
- Evacuación de aguas por toma de alcantarillado a pie de parcela.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica en baja tensión a pie de parcela.
- Alumbrado público en toda la longitud de calzada, o que dé frente.

m) Alineaciones oficiales

Son las resultantes de la determinación sobre el terreno, de las fijadas como tales en los correspondientes Planes de Ordenación, pueden ser exteriores o interiores.

Alineaciones exteriores, o alineaciones oficiales de calle. Son las que en los Planes de Ordenación se fijan como límite de las parcelas netas, con los espacios libres públicos exteriores.



Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con los espacios libres interiores.

n) Fondo de edificación

En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Puede materializarse mediante la fijación de una alineación interior.

o) Retranqueo de fachada

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de calle y la línea de fachada.

p) Retranqueos interiores

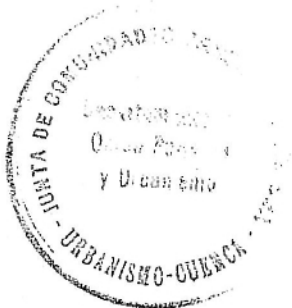
Ancho de las fajas de terreno comprendidas entre los linderos no principales de la parcela y los cuerpos de edificación más cercanos a ellos.

q) Ocupación

Relación entre la superficie en planta ocupada por la proyección sobre la horizontal de la edificación y la superficie de la parcela neta, expresada en tanto por ciento.

r) Edificación de parcela

Relación entre el volumen o superficie construida -según sea edificabilidad cúbica o superficial- y la superficie de la parcela neta a edificar. Puede distinguirse el caso de computar o no partes de la edificación según su ubicación y/o uso.



s) Rasantes actuales

Son las cotas, o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante, de los perfiles longitudinales de las vías existentes,

t) Rasantes oficiales

Son las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o pasos peatonales, definidos en los planos de Ordenación. La rasante oficial en un punto/determinado es el resultante de trazar/el perfil longitudinal de la vía en cuestión tomando como datos las cotas indicadas en los planos utilizando acuerdos verticales e interpolando la cota del punto deseado.

u) Altura de la edificación

Es la distancia vertical, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del formado que forma el techo de la última planta.

También puede venir definida en nº de plantas totales existentes sobre la rasante y que cumplan las condiciones de altura libre mínima y máxima.

v) Altura máxima de la edificación

Es el máximo valor que puede alcanzar la altura de la edificación y que viene definida en las presentes Normas y Planos. Igualmente puede venir definida en metros o en número de plantas totales sobre rasante.

w) Forma de medir las alturas

Las alturas en general vendrán medidas desde la cota de la acera hasta la cara



inferior del formado medido en la arista media de la fachada, siempre que la diferencia de cota entre este punto y el de la rasante de la acera en el punto mas elevado, sea inferior a 60 cms.. Si por el contrario esta diferencia de cotas es superior a 60 cms. la mencionada altura se tomará a partir del punto situado 60 cms. por debajo de la cota más elevada de la rasante de la acera.

Cuando la aplicacion de ésta regla dé lugar a diferencias de elevación de altura reguladora máxima sobre la rasante de la acera en distintos puntos de la fachada superiores a tres metros o una planta, se considerará la fachada dividida en tantos tramos como para que ello no suceda.

x) Altura libre de planta

Distancia en vertical desde el nivel del suelo en dicha planta a la cara inferior del techo totalmente acabado.

y) Superficie construida de edificación

Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados y los balcones o terrazas que estén cerrados lateralmente y cubiertos por elementos análogos o por tejadillos o cobertizos se computarán en su totalidad. La terraza y balcones/cubiertos pero no cerrados lateralmente se computarán al 50%.



Los balcones descubiertos y abiertos lateralmente no computarán volumen al igual que las plantas diafanas. No serán computables como superficies construidas los sótanos, ni tampoco los semisótanos que tengan menos de 1'20 metros por encima de la rasante en alguno de sus puntos de alineación de fachada.

z) Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos los puntos de su cara inferior esté por bajo de la rasante de la calle o calles a las que dé frente la parcela.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante o rasantes de las calles.

En el caso de edificación aislada las rasantes se toman del terreno circundante una vez acabada la edificación.

NORMA 19ª.- TIPOS DE EDIFICACION

- Se definen los siguientes tipos:

a) En edificación cerrada:

1- MANZANA DENSA (MD)

Ocupa la totalidad de la alineación/ de fachada, y, generalmente la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

2- MANZANA CON PATIO DE LUCES (MPL)

Ocupa todo el frente de la alineación de fachada, y se define una alineación interior, mediante la fijación de un fondo máximo o más generalmente por indicación con puntos de esta alineación interior en los planos de Ordenación. Queda formado así un patio interior y general de luces y ventilación para toda la manzana. La planta/baja, semisótano y sótano -si los hubiere- pueden construirse ocupando la totalidad del solar, sin limitación de fondo a excepción de los patios de luces de manzana que quedan fijados en los Planos de Ordenación como espacios libres no edificables y de uso privado.

3- MANZANA CON PATIO DE MANZANA (MPM)

Ocupa todo el frente de las alineaciones, la de calle y la del patio. Este podrá ser público o mancomunado, y habrá de tener la dimensión suficiente para que a él puedan abrir viviendas y éstas por tanto, tengan la calificación de exteriores de acuerdo con estas Normas. El patio de manzana nunca podrá ser derrado totalmente y habrá de tener comunicación directa con, al menos una calle, en un frente mínimo de 10 metros. Esta comunicación puede reducirse exclusivamente a la planta/baja. No se permite edificar en el patio de manzana, pudiendo realizarse tan solo construcciones subterráneas con destino a garage-aparcamiento y tales que permitan una capa de tierra de al menos, 0'30 metros de espesor.



La superficie del patio se destinará a jardines, accesos y juegos.

b) En edificación abierta:

4- EDIFICACION EN BLOQUES (AB)

Supone una utilización semi-intensiva de las parcelas edificables. Es, generalmente una edificación colectiva. No se regulan alineaciones a las que, obligatoriamente, hayan de ajustarse los planos de fachada de la edificación, aunque si los retranqueos que han de guardar las diferentes partes de ésta.

5- EDIFICACION UNIFAMILIAR (AU)

La característica más acusada es la de construir viviendas para uso exclusivo de una sola familia, Puede ser:

- - Unifamiliar aislada.
- - Unifamiliar pareada, cuando se unen dos a dos por el lindero común de las parcelas.
- - Unifamiliar en línea. En ella quedan libres fachadas y testeros con sus correspondientes retranqueos.
- - Unifamiliar agrupada. En ella se mantienen las características de unifamiliar y de edificación abierta al no regularse alineaciones a las que hayan de ajustarse las fachadas, que es lo que la distingue de la edificación uni-



familiar en manzana derrada - caso particular de la edificación derrada.

6- EDIFICACION INDUSTRIAL (IN)

Es una edificación baja, aislada, sin posibilidad de apareamiento ni de agrupación, del tipo de las naves usuales en las instalaciones industriales y de almacenaje.

Sus características más acusadas provienen de su uso específico: industrias y almacenes, sin perjuicio de la edificación de las oficinas propias de la instalación y de las viviendas para el personal de vigilancia y portería, en la proporción regulada por las Normas de zona.

7- EDIFICACION SINGULAR (ES)

Es una edificación con tratamiento singular a causa de la capacidad de su uso y/o localización, según el art. 3º, 4 de la Ley del Suelo. Es la propia de los equipamientos colectivos y dotaciones a situar tanto en Suelo Urbano como en no Urbano.

NORMA 20º.- CONSTRUCCIONES FUERA DE LA ALTURA MAXIMA

- Por encima de la altura máxima solo se permitirán las propias de formación de último forjado y cubierta horizontal o inclinada como máximo 45º, los antepechos de terraza con altura máxima de 1'50 m. sobre el formado y las chimeneas de ventilación.
- También se permitirán las cajas de escalera y cuartos para maquinaria de ascensores.



NORMA 21ª.- ENTREPLANTAS.

- No se contemplan en estas Normas Generales

NORMA 22ª.- VIVIENDA EXTERIOR

- Para que una vivienda pueda tener la consideración de exterior, debe de tener un frente= mínimo de cinco metros de fachada, recayente a vía pública, espacio libre, patio abierto= a fachada o patio de manzana de uso público.
- Se exceptúan aquellas viviendas que hayan de construirse en solares o fincas tales que en el momento de entrar en vigor estas Normas = estén situadas entre dos edificios ya cons - truidos y siempre que dispongan de un frente mínimo de fachada de tres metros.
- La estancia o pieza principal de la vivienda recaerá obligatoriamente a la fachada especi ficada en el primer párrafo.

NORMA 23ª.- ASCENSORES

- No se contemplan en estas Normas Generales

NORMA 24ª.- PATIOS INTERIORES.

- En las edificaciones que tengan patios interiores de ventilación e iluminación, se cumplirá que la distancia entre paramentos opuestos de los mismos será como mínimo de un cuarto de la altura del muro frontero = medida ésta desde el nivel del piso de la planta más baja a la que de luz el patio.
- Las dimensiones mínimas en cualquier caso = serán de tres metros, y su forma en planta será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro.
- Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán con estas condiciones, pudiendo hacerse mancomunados, en cuyo caso se formalizará escritura pública y se inscribira en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento = debiendo presentarse certificado registral al solicitar la licencia.
- A efectos de determinar la dimensión de =



los patios interiores no se computará como alturas los remates de cajas de escalera, cuarto de maquinaria de ascensor o instalaciones, chimeneas de ventilación/ o depositos de agua.

- Se permite la separación de patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

NORMA 25ª.- PATIOS ABIERTOS

- Los patios abiertos a fachada, a patios/ de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente mínimo de un sexto de la altura máxima de la edificación a lo largo del perímetro de dicho patio y nunca menor de tres metros.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen en el, y hasta la cota más alta de la fachada incluyendo antepechos si los hubiere.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será como máximo vez y media el frente abierto/ de fachada cuando ventilan al patio dormitorios o estancias y de dos veces cuando recaigan al mismo otras piezas.
- No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad medida ortogonalmente al pla



no de fachada no sea superior a tres metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos que sean los únicos de las piezas recayentes a dichos retranqueos.

NORMA 26ª.- CHIMENEAS DE VENTILACION

- Se permiten para cuartos de baño y aseos, - retretes, locales de calefacción y acondi-- cionamiento de aire, de basuras, cocinas, - despensas, locales comerciales y garajes, - cualquier sistema de chimeneas de ventila-- ción oficialmente homologado.

NORMA 27ª.- PATINILLOS DE VENTILACION

- Quedan prohibidos los patinillos de ventila-- ción.

NORMA 28ª.- VENTILACION DE COCINAS.

- Será obligatoria la inclusión de un conduc-- to de ventilación prolongado hasta la cu-- bierta, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos.
- Será obligatorio disponer de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección i-- gual o mayor de 25 cms² en las cocinas que/ utilicen combustible gaseoso más denso que/ el aire.

NORMA 29ª.- ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

- Toda pieza habitable tendrá luz y ventila-- ción directas por medio de huecos de super-- ficie total no inferior a un sexto de su su-- perficie util. Los huecos serán practicables al menos en un tercio de su superficie.



- Cuando la pieza comunique con el exterior por segundas luces, estas dimensiones deberán duplicarse y en ningún caso serán inferiores a la mitad de la superficie de fachada correspondiente a la pieza. Se entiende que existen segundas luces cuando el paramento de la fachada de la pieza se encuentra situado a una distancia igual o superior a 2'5 m. del patio, calle o espacio libre.
- En cualquier caso la fachada mínima o frente a fachada de la pieza, para que se considere abierta al exterior será de 1'50 m. entre paramentos.
- Se consideran piezas habitables a los efectos de ésta norma, aquella destinada a la permanencia continuada de personas, excluyéndose por tanto, vestíbulos, pasillos, distribuidores, aseos, baños, despensas, roperos, trasteros, depositos o almacenes y aparcamientos.

NORMA 30ª.- RETRETES Y ASEOS

- El sistema de cierre de todos los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos y otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1'40 m. excepto los afectados por la ducha que llegará hasta 1'95 m.
- El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos o más cuartos de aseo completos, uno de ellos cumplirá con la condición anterior.

NORMA 31ª.- ESCALERAS



- Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:
 - Altura máxima de las tabicas: 19 cms.
 - Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cms.
 - Longitud mínima de los peldaños: 1 m.
 - Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2'20 m.
 - Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16

En caso de escaleras de planta curva se cumplirá:

- Longitud mínima de los peldaños: 1'20 m.
- Anchura mínima de huella: 25 cms. medidos a 40 cms. de la línea interior de paramentos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas, tendrá un fondo mínimo de 1'20 m.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas hasta éstas será de 25 cms.
- En las viviendas unifamiliares se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas. Salvo esta excepción se prohíben las mesetas en ángulo o partidas y las escaleras compensadas.
- La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0'95 m. medidas en la vertical de la arista exterior de la huella.



- La dimensión libre máxima entre balaustros de barandillas y antepechos será de 12 cms.
- En edificios de más de tres plantas, -- las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, y con hueco practicable de al menos 400 cm².
- En edificios hasta tres plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital, -- por medio de lucernacios que tengan una superficie en planta igual o superiores a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera, en éste caso el -- hueco central quedará libre en toda su altura y en el será inscribible un círculo de 1'20 m. de diametro.

NORMA 32ª.- INSTALACIONES MINIMAS

- Serán preceptivas las siguientes instalaciones:
 - Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos.
 - Instalación de agua fría y caliente, con dotación mínima total de 1 m³. por día/ y vivienda.
 - Antena colectiva de TV y Radio en edificaciones colectivas.
 - Canalización de telefonía.
 - Buzones para la correspondencia, de acuerdo con la normativa vigente.
- Estas instalaciones tendrán que cumplir -- las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.



NORMA 33ª.- PROGRAMA SANITARIO MINIMO

- En todas las viviendas y locales se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.
- En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado excepto/ piedra artificial, y un lavadero.
- Cada uno de los aparatos sanitarios, fregadero y lavadero irá provisto de cierre hidraulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

NORMA 34ª.- AISLAMIENTO TERMICO

- Todas las edificaciones de nueva planta deberán observar el Decreto 1.490/75 con objeto de reducir el consumo de energía debiendo justificarse en el proyecto.

NORMA 35ª.- CUARTO DE BASURAS

- Todo edificio destinado a viviendas con carácter colectivo y que agrupe a más de cinco unidades de vivienda, dispondrá de un local para los recipientes de basura, con fácil acceso desde el exterior y con una superficie util de 0'5 m². por vivienda como mínimo, cumpliendo además las demás disposiciones vigentes.
- Su ventilación deberá ser independiente de cualquier otro conducto que ventile otro local.

NORMA 36ª.- APARCAMIENTOS

- Será obligatorio disponer de una plaza de/



aparcamiento o garaje por cada vivienda o 100 m. cuadrados de edificación.

Quedan exceptuadas de esta obligación las edificaciones a realizar en Nucleo Histórico y aquellas otras del Suelo Urbano que por sus características den lugar a un aprovechamiento inferior a una plaza de aparcamiento por cada 30 m². de local de garaje. Deberá justificarse la imposibilidad de conseguir este aprovechamiento para poder tener la exención.

- Los aparcamientos cumplirán lo dispuesto/ en la O.M. de 16-5-74, (BOE 27-5-74 y Ordenanza 34. garaje. Ordenanzas Provisionales del INV).

NORMA 37ª.- VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES

1º.- En edificación cerrada, en aquellas zonas en que las presentes Normas lo permitan se podrán realizar los siguientes:

a) Sobre las alineaciones oficiales de calle:

- Se prohíben los cuerpos de edificación cerrados, si encierran piezas/ utilizables, permitiéndose únicamente cuando se trate de jardineras o elementos analogos. Vuelo máximo -- 1/10 de la anchura de la calle con/ un máximo de 2'00 m., y del ancho de la acera.
- Balcones y voladizos abiertos: se permiten balcones y terrazas con un vuelo de hasta 1/10 del ancho oficial de la calle y con un máximo en general de 2'00 m. y del ancho de la acera, y en particular el permi-



tido por las ordenanzas de zona.

- Cornisas, aleros, marquesinas e impostas: se permiten en todos los casos, y su vuelo podrá exceder en 0'30 mts. el señalado para balcones y terrazas para cada edificación.
- No se establece tope de longitud para estos vuelos, sin embargo los balcones y terrazas habrán de quedar dentro de un plano a 45° sobre el plano de fachada a partir del eje de medianerías laterales de la edificación, sin que en ningún caso se puedan disponer balcones o terrazas a menos de 0'60 mts. de dichos ejes. - Las cornisas, aleros, impostas y marquesinas podrán alcanzar dichos ejes

b) Sobre las alineaciones de patios de luces y manzana.

- No se permite avanzar con ningún tipo de edificación sobre dichas alineaciones, excepto hecha de cornisas y alerones que podrán volar hasta 1. metro siempre que la dimensión del patio lo permita.

c) La altura mínima, a que debe disponerse cualquier vuelo será de 3'60 m. sobre la rasante, a excepción de las marquesinas de acceso a locales, cuya altura mínima podrá ser de hasta 3'00 m.

Los vuelos dispuestos a menos de 4'50. metros de altura habrán de quedar remediados 0'40 m. de la alineación que define el bordillo de la acera. Si este/ no existiera no podrán disponerse vuelos a menos de dicha altura.

2º.- En edificación abierta.

No se permite que ningún cuerpo de edificación volado, ya sea cerrado o no, avance fuera de los límites señalados por -- los retranqueos que ha de guardar la edificación a excepción de las cornisas y aleros, que podrán volar 1'00 m. a partir de ellos.

NORMA 38ª.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

- Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industrias, de oficinas o análogos como en la de los huecos - de portal, solo se permitirá sobresalir de/ la alineación oficial 0'15 metros.

NORMA 39ª.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1º.- Los edificios e instalaciones, erigidos/ con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, y que resultaren disconformes con ellas, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero si las pequeñas reparaciones que/ exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2º.- A efectos de aplicación de ésta norma, - se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros de carga, pilares, jácenas formados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de formados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edi



ficada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del mismo porcentaje, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

3ª.- En aquellas instalaciones industriales que a resultas de la aplicación de éstas/ Normas, resulten calificadas como fuera de Ordenación, se permitirá la ampliación de hasta un 100% de lo construido, siempre que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) La edificación existente o la ampliada/ no afecte a ninguna vía pública, existente o proyectada en las presentes Normas o planteamiento que las desarrolle.
- b) La situación de la instalación industrial, respecto a las edificaciones próximas y perímetro urbano, esté de acuerdo con la categoría de la industria según lo prescrito en las presentes normas.
- c) No esté prevista la demolición o expropiación de la finca en el plazo de quince años.

NORMA 40ª.- OBRAS DE REFORMA

- En fincas que no estén fuera de ordenación, se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación, de acuerdo con/ las condiciones que se establecen en las/ presentes Normas.
- Solo se admitirán obras de reforma cuando la altura libre de pisos sea superior a 2'20 m.

NORMA 41ª.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

- La fachada de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes/contiguas al descubierto, aunque no sean -visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de hi-giene, conservación y ornato.
- Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal y previo informe del Servicio Técnico que/ corresponda.
- Los propietarios de cualquier clase de edificaciones, quedan obligados a conservar -todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no -puedan comprometer a la seguridad pública.

NORMA 42ª.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

- En el interior de los solares, en los que/ vayan a efectuarse obras, se permitirán -- con caracter provisional construcciones -- dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a depósitos de/ materiales o elementos de construcción, o- ficinas y pisos pilotos. El otorgamiento - de la licencia de obra lleva implícita la/ autorización para realizar las obras pro-- visionales mencionadas, siempre que el so- licitante hubiere especificado su emplaza- miento y características.

NORMA 43ª.- VALLAS

- El frente de la casa o solar donde se prac tiquen obras de nueva planta y las de repa



ración que, a juicio del Ayuntamiento se -
éstimen convenientes, será vallado con una
altura no inferior a dos metros, de fábri-
ca de ladrillo o metálica y reunirá condi-
ciones estéticas suficientes a juicio del/
Ayuntamiento.

- En ningún caso se podrá ocupar con la va--
lla más de los dos tercios del ancho de la
acera ni dejar un espacio libre inferior a
ochenta centímetros.

NORMA 44ª.- ACOPIO DE MATERIALES

- Los materiales de obra, se acopiarán y pre-
pararán en el interior del solar o en otro
contiguo si el propietario lo permite.
- Solo en casos especiales y bajo autoriza--
ción municipal se consentirá acopios en te-
rrenos de propiedad pública.

NORMA 45ª.- OBRAS CERCANAS A LA CARRETERA

- Para realizar cualquier tipo de obras o --
instalaciones fijas o provisionales de - -
cualquier naturaleza, en las zonas de domi-
nio público, servidumbre o afección de las
carreteras, incluso los meros movimientos/
de tierras, cambiar el uso o destino de --
las mismas y plantar o talar árboles, será
necesaria la previa autorización del Orga-
nismo administrativo del que dependa la ca-
rretera.

NORMA 46ª.- EDIFICACIONES EN ESTADO RUIÑOSO

- Los Técnicos municipales, sus subalternos
y los funcionarios de la policia munici--
pal están obligados a dar cuenta de cual-



quier construcción que a su juicio estimaran ruinosas.

- La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio al efecto, que se iniciará por el propietario del edificio/oficio, o en virtud de denuncia de terceras personas.
- Es tado ruinoso se declarará por cualquiera/ de los siguientes motivos:
 - a) Coste de reparación del edificio superior al 50% del valor actual del inmueble.
 - b) Daño no reparable por los medios normales

NORMA 47ª.- DERRIBOS

- Para efectuar derribos será preceptivo solicitar licencia a la Corporación Municipal, - que determinará, en su caso, las precaucio-- nes a tomar.
- Los derribos se realizarán a primeras horas/ de la mañana, es decir hasta las ocho en ve-- rano y hasta las nueve en invierno, excep-- ción hecha del correspondiente al interior - del edificio que podrá practicarse a horas - ordinarias si no se trata de paredes colin-- dantes a patios comunes.
- Como excepción se permitirá el derribo en ho-- ras ordinarias, cuando existieran cercas de/ seguridadn que cubriese el edificio totalmen-- te.
- Para la recogida de escombros se utilizarán/ aparatos de elevaci'ón y descenso de tal ma-- nera que no se produzca polvo.

 NORMA 48ª.- CONDICIONES ESTETICAS

- Todas las edificaciones de nueva planta - que se construyan deberán cumplir con las siguientes condiciones estéticas:

1º- Las medianerías que se produzcan por/ colindancia con los edificios de distinta altura, o por otra circunstancia, así como los elementos que resalgan de - la altura permitida, deberán ser tratados con la misma calidad de materiales/ y acabados que las fachadas, debiendo - de estudiarse una ordenación de ésto último de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del edificio.

Igualmente tendrán el mismo tratamiento dé fachadas, los testeros o paramentos/ posteriores de la edificación que por su especial situación o alturas afecten a/ la composición panorámica de la ciudad.

2º- Siempre que sea posible se tenderá a/ la continuidad de cornisas y cubiertas/ y a no dejar los hastiales de cubiertas vistos o al menos resolver su integración en la composición arquitectónica - del edificio, mediante el tratamiento a decuado y el empleo de materiales de fachada.

3º- Los patios de servicios, que por cualquier circunstancia sean visibles tanto desde la vía pública como desde otros - espacios de general acceso, deberán que dar ocultos mediante muros de celosías/ o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación. Si-

milar tratamiento tendrán los testeros, cualquiera que sea su situación.

La Corporación Municipal exigirá que -- todas las nuevas construcciones cum- - plan éstos requisitos, antes de autorizar su puesta en uso o igualmente podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriormente expuestas a cualquier edificación existente que en forma notoria y permanente esté en contradicción - con ellas.

N.II.4.- NORMAS GENERALES DE USO

NORMA 49^a.- USOS DE LA EDIFICACION



- A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, se consideran - los siguientes posibles usos de la edificación.

- 1.- VIVIENDA
- 2.- GARAJE - APARCAMIENTO
- 3.- ALMACENES
- 4.- BODEGAS
- 5.- ESTACIONES DE SERVICIO
- 6.- INDUSTRIA
- 7.- AGRICOLA-GANADERO
- 8.- HOTELERO
- 9.- COMERCIAL
- 10.- OFICINAS
- 11.- ESPECTACULOS
- 12.- SALAS DE REUNION
- 13.- DOCENTES
- 14.- SOCIO-CULTURAL
- 15.- DEPORTIVO
- 16.- SANITARIO ASISTENCIAL
- 17.- ADMINISTRATIVO
- 18.- RELIGIOSO

NORMA 50^a.- USO DE VIVIENDA

- Se establecen las siguientes categorías - fundamentales.



1.- Vivienda unifamiliar.- Edificio destinado a uso exclusivo de una sola familia. Tiene acceso exclusivo desde vía pública, ya sea éste peatonal c/y rodado.

2.- Vivienda colectiva.- Edificio constituido por varias viviendas con uno o varios accesos comunes desde la vía pública.

3.- Apartamento.- Vivienda de superficie reducida, con un programa máximo de Estancia-Comedor, Cocina, Aseo y un solo Dormitorio. Estas piezas pueden unirse entre sí, excepto el aseo hasta formar un bloque de dos piezas: Una que incluye Estancia-Comedor-Cocina-Dormitorio y otra el Aseo que siempre será independiente.

- Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, y cumplirá por lo tanto con la Norma 22ª.

- No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

NORMA 51ª.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las establecidas según O.M. de 29 de Febrero de 1.944, así como la Normativa que en el futuro se promulguen con estos fines.

NORMA 52ª.- USO GARAJE

DEFINICION

A los efectos de estas Normas, se consideran garajes los locales destinados a la guarda con carácter habitual de vehículos. Los talleres de reparación de automóviles se regirán por las Normas de Industrias, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

- A) Categoría 1ª.- Garajes de uso particular
- a) Adosados a viviendas; superficie máxima 50 m².
 - b) Anexos a viviendas; pero en edificios independientes de las mismas; superficie máxima 100 m².
- B) Categoría 2ª.- Garajes de uso colectivo
- a) En planta baja de viviendas colectivas. Superficie máxima 500 m². (24 coches)
 - b) En planta inferior ó patio de manzana. Superficie máxima 1.000 m². (50 coches).
- C) Categoría 3ª.- Garajes industriales
- a) En talleres de servicio y reparación de vehículos automoviles.
 - b) Garajes destinados a vehículos de -- servicio público de transporte de -- viajeros y/o mercancías.

NORMA 53ª.- ACCESO A GARAJES.

- 1ª.- Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente:
- Tres metros y medio, en accesos desde calles de ancho inferior a 15 m.
 - Tres metros en el resto de los casos
- 2ª.- En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, se deberá disponer de dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida. Podrán sustituirse, previa justificación, por uno de ancho superior a cinco metros. En cualquier caso para éstos garajes de más de 100 vehículos de capacidad, el acceso de peatones será independiente del del vehicul

- 3º.- Las rampas de acceso no podrán sobrepasar la pendiente del 24% si son rectas y del 18% si son curvas. El ancho mínimo será de 3 m. en el primer caso y -- con el sobreancho necesario según el -- radio de la curva en el segundo, en es- te caso el radio de giro no será nunca inferior a 6 metros.
- 4º.- Todos los garajes, dispondrán de una -- meseta de anchura igual a la del acce- so reglamentario, y con un fondo míni- mo, hasta el comienzo de la rampa de -- 4'50 m., sin incluir la acera. La ra- sante de ésta meseta o zaguan será ho- rizontal.
- 5ª.- La ventilación se realizará por un con- ducto con una renovación de 6 volúme- nes por hora, que será independiente -- de cualquier otra ventilación del edi- ficio.
- 6ª.- Los garajes dispondrán de abasteci- -- miento de agua potable y desagüe o su- midero.
- 7ª.- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación en la par- te destinada a garaje, deberán ser re- sistentes al fuego, no pudiendo utili- zarse, para este fin, elementos metáli- cos sin protección especial.
- Los paramentos del garaje serán tam- -- bien resistentes al fuego y estarán -- desprovistos de huecos que comuniquen/ con patios o locales de uso diferente.
- 8ª.- Se instalarán aparatos de extinción de incendios, en proporción no inferior a cuatro por cada 500 m². de garaje.
- Se instalará por cada 50 m². de gara

je o fracción, un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características, con el fin de guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

- Se instalarán por cada 500 m2. o fracción, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasa (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). El depósito dispondrá de una pala para su manejo.

- Los garajes de más de 2.000 m2. dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario usado por el servicio contra incendios.

- En garajes de más de 6.000 m2. se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos de localización y tal que evite la propagación de cualquier incendio.

NORMA 54.- USO DE ALMACENES

- DEFINICION

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien para guarda y conservación, bien para su venta.

- CONDICIONES

Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comerciales en todo aquello que le fuere de aplicación.

NORMA 55ª.- USO DE BODEGAS

- DEFINICION

Se denomina bodega a la instalación de almacenamiento, conservación y elaboración de vinos y licores.

- CONDICIONES.

Se estará a lo dispuesto para las naves Industriales y Comerciales en lo que les fuera de aplicación.

NORMA 56ª.- USO DE ESTACIONES DE SERVICIO

- DEFINICION

Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendeduría de combustibles para vehiculos.

- CONDICIONES

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán/ las siguientes.

- 1º) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- 2º) Los talleres de automóviles anexos, no/ podrán tener una superficie superior a/ 100 m2. y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m2. de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (talleres).
- 3º) No causarán molestias a los vecinos y visitantes y se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

NORMA 57ª.- USO INDUSTRIAS

- DEFINICION

A efectos de éstas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

- CLASIFICACION

A los efectos de ubicación de industrias con arreglo a sus características se establecen las siguientes categorías:

1) Taller familiar

Se caracteriza ésta industria por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia hasta 0'25 C.V. que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales. Se comprenden también en ésta categoría los almacenes y garajes con superficie máxima de 75 m². no admitiéndose

su instalación en situación A.

2) Taller artesano

Se caracteriza esta industria por constituir talleres de carácter artesanal con algún empleado, utilizando motores de potencia instalada hasta 2 cv, en las mismas condiciones que el apartado anterior, para industria y almacenes.

3) Pequena industria

Comprende pequeñas industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre/ que por sus características no produzcan/ desprendimientos de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulación de tráfico. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

4) Industria ligera

Comprende instalaciones industriales de tamaño variable entre 250 y 3.000 m². de superficie, que normalmente requieren instalación en zonas industriales pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa.

5) Industria media

Se trata de instalaciones industriales de tamaño medio, que presentan incomodidades para las viviendas colindantes si bien -- pueden ser toleradas en las zonas en que/ predominando otros usos que no el de vivienda no justifiquen limitaciones más rigurosas

6) Gran industria

Corresponde a todas las actividades molestas en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 24-14/1961.

7) Industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

Son el resto de las actividades industriales que no están incluidas en las anteriores categorías.

Situaciones permitidas:

En suelo no urbanizable, no protegido y situadas a más de 2.000 m. del punto más cercano del perímetro urbano.

NORMA 58ª.- GRADOS DE COMPATIBILIDAD

1) Los grados de compatibilidad con el uso de vivienda, se establecen de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y la industria, considerándose las siguientes situaciones:

A.- Industria sin molestia alguna para la vivienda. Situadas en planta de pisos.

B.- Industria sin molestias para la vivienda, Situadas en planta baja o anejas a vivienda unifamiliar.

C.- Industria compatible con la vivienda - colindante, Situadas en naves o edificios independientes, en plantas bajas/ de patios de mansana, o en parcelas interiores.

D.- Industria inc móda, admitida contigua

a la vivienda coligante en áreas de tolerancia industrial, Situadas en naves o edificios industriales entre medianeras contiguas o vivienda y con fachadas a la calle.

E.- Industria incomoda admitida contigua/ a vivienda. Situadas en edificios independientes, totalmente separadas de la edificación no industrial.

F.- Industria incompatible con la vivienda. Situadas exclusivamente en zonas/ o parcelas de uso exclusivamente industrial del suelo Apto para la Urbanización o en el Suelo No Urbanizable

G.- Industria incompatible con la vivienda y con el resto de situaciones de industria. Situadas en el Suelo No Urbanizable, sin protección específica/ y siempre a distancia mayor de 2.000 metros del núcleo de población más cercano.

2) Los límites máximos de cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, son las consignadas en el cuadro anexo a la presente.

Ello no obstante, las industrias que estuvieran legalmente instaladas y de acuerdo con las disposiciones de éstas Normas Subsidiarias, podrán aumentar la superficie edificada, destinada a industria, el mismo solar que ocupan, hasta un 50% de la que tenían anteriormente, aunque éstas ya rebasaran los límites señalados en éstas/ Normas, siempre que cumplan las demás condiciones fijadas en ellas. En ningún caso se admitirá la ampliación sobre terrenos/ adquiridos posteriormente a la indicada -

fecha, ni siquiera su utilización como patios o almacenes de materiales.

La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquella. Las limitaciones o normas que han quedado fijadas para la industria, no rigen para las instalaciones de acondicionamientos doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Se entenderán comprendidas en éste grupo, la instalación de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire y otros similares.

- 3) En lo relativo a industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas en que por sus emisiones y vertidos/ de gases líquidos o detritus sólidos puedan causar perturbaciones a la población, se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

- Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre:- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Medio Ambiente y Atmosférico
- Decreto 833/1975 de Desarrollo de la Ley 38/1972 sobre protección del Medio Ambiente Atmosférico.



- CUADRO DE CARACTERISTICAS -

SITUACION		A	B	C	D	E	F	G
MAXIMOS ADMISI- BLES	POENCIA (CV)	0'25	0'50	2	5	10	SIN LIMITE	SIN LIMITE
	SUPERFICIE (m2)	75	100	125	250	3000	"	"
	RUIDOS decibelios	20	20	25	30	40	55	"
C A T E G O R I A	1-Taller fa- miliar							
	2-Taller ar- tesano							
	3-Pequeña in- dustria							
	4-Industria ligera							
	5-Industria media							
	6-Gran in- dustria							
	7-Industria insalubre, nociva o peligrosa							
COMPATIBILIDAD		COMPATIBLE CON VIVIENDA				NO COMPATIBLE		



NORMA 59ª.- USO HOTELERO

- DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideraran incluidas en este uso las Residencias, edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes - etc.

- CONDICIONES

- 1) Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.
- 2) Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uno específico.

NORMA 60ª.- USO COMERCIAL

- DEFINICION

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.



- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios (de regalo, efectos navales, etc.).

- CONDICIONES

Todos los locales de uso comercial, deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

- 1) En el caso de que en el edificio exista/ uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 2) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza/ de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2'70 m. y de 3 m. respectivamente.
- 3) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m²., un retrete y un lavabo; por cada 200 m². más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m². se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios se podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 4) En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Salas de Alimentación y Paq



jes Comerciales, podrán a, ruparse los - servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la/ superficie de locales, incluyendo los - espacios comunes de uso público.

- 5) La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.
- 6) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza/ y características de la actividad regulen en estas normas de los que se estime necesarios al Servicio Municipal contra Incendios.
- 7) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

NORMA 61ª.- USO DE OFICINAS

- DEFINICION

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de Banca; los que con carácter análogo, pertenezcan a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

- CONDICION GENERAL

Los locales de oficinas tendrán los siguientes



tes servicios:

- a) Hasta 100 m. cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m². más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestibulo de aislamiento.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Se exigirán las instalaciones necesarias - para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

NORMA 62ª.- USO DE ESPECTACULOS

- DEFINICION.

Corresponde a éste uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

- CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que fijen las -- disposiciones vigentes sobre policia de espectáculos.

NORMA 63ª.- USO DE SALAS DE REUNION

- DEFINICION

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de co-bijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo - por tanto, cafés, restaurantes, salones de baile y similares.

- CONDICIONES

Cumpliran las estableciáns para el uso de/

comercio y sus instalaciones las aplicables al uso de industria.

NORMA 64ª.- USO DOCENTE

- DEFINICION

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria inclusión en las presentes normas Subsidiarias y Planes que las desarrollan. Comprenden los siguientes tipos:

A- Centros de Educación Preescolar

B- Centros de Enseñanza General Básica -- (E.G.B.)

C- Centros de Bachillerato Unificado Polivalente (B.U.P.)

D- Centros de Formación Profesional.

- CONDICIONES

Las construcciones de este uso se atenderán a lo dispuesto en la reglamentación vigente al respecto y en las Instrucciones y Circulares de los Departamentos Ministeriales competentes.

NORMA 65ª.- USO SOCIO-CULTURAL

- DEFINICION

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Salas de Reunión, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos, Salas de Conferencias y Exposiciones, Cine-Club, Centros de aficionados, Teleclubs, etc.



- CONDICIONES

Cumplirán las establecidas por los usos de comercio, industria, vivienda y de espectáculos que le fueran de aplicación.

NORMA 66ª.- USO DEPORTIVO

- DEFINICION

En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados/a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de caracter particular, oficial/ o comercial.

- CONDICIONES

En sus instalaciones y demás normativa se/ atenderán a las dictadas al respecto por el Consejo Superior de Deportes.

NORMA 67ª.- USO SANITARIO-ASISTENCIAL

- DEFINICION

Corresponde a los edificios e instalaciones destinadas al tratamiento o alojamiento de enfermos y a los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su caracter o situación lo requieren.

Se clasifican en dos grupos con los siguientes tipos:


A- Equipamiento Asistencial

A-1) Guarderías, Casas-cuna

A-2) Residencias de ancianos, complejos geriátricos.

B- Equipamiento Sanitario

B-1) Centros de Higiene - Dispensarios locales



B-2) Centros Sanitarios subcomarcales,
Ambulatorios.

B-3) Hospitales comarcales.

NORMA 68ª.- USOS ADMINISTRATIVOS

- DEFINICION

Se incluyen dentro de éstos usos locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que podemos agrupar bajo los genéricos como sigue:

A- Servicios Administrativos

A-1) Ayuntamientos

A-2) Juzgados

A-3) Organismos de la Administración -
del Estado.

B- Servicios de Orden

B-1) Comisarias y Cuarteles de la Guardia Civil.

B-2) Policía Municipal y de Tráfico.

C- Servicios de Higiene y Prevención

C-1) Servicios de recogida y tratamiento de basuras

C-2) Parque de Bomberos.

NOR A 69ª.- USO RELIGIOSO

- DEFINICION

Comprende los destinados al culto religioso o de vida conventual, así como las instalaciones de cementerios.

- CONDICIONES

Cumplirán con aquellas condiciones de vivienda, uso hotelero y salas de reunión -- que por asimilación de usos les es de aplicación.

- INCOMPATIBILIDADES DE USO

Las incompatibilidades entre usos diferentes, se presentan, tanto si éstos coexisten en el mismo edificio, cuanto si radican en edificios distintos, siempre que por su proximidad puedan dar lugar a situaciones de peligro o desorden urbano y estático que es preciso evitar.

A tal fin y como regla general se establece que, toda clase de industrias así como comercios, son incompatibles con edificios públicos, religiosos, culturales, que atenten al buen gusto o resulten extravagantes, o impropios de su emplazamiento.

- Compromiso escrito, por el promotor - que se acompañará a la solicitud de - licencia de edificación- obligándose/ a realizar simultaneamente con la edificación los servicios urbanísticos - que falten y aceptando la denegación/ de la Cédula de Habitabilidad en caso de incumplimiento total o parcial del compromiso.

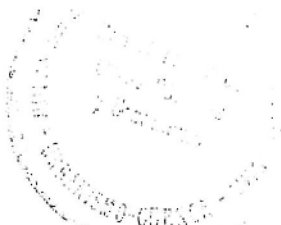
NORMA 72ª.- OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR PUNTUAL

- 1º El area urbana histórica, será ligera-- mente reformada, en algunas de sus ali-- neaciones según se indica en los planos de ordenación.
- 2º No se realizarán obras de reforma, o res-- tauración interior o exterior en aque-- llas fincas que cambien de alineación - de fachada, a no ser que se retranqueen hasta la nueva alineacion oficial.
- 3º Para estas operaciones se recurrirá al/ procedimiento de expropiación forzosa - cuando la Corporación lo estime conve-- niente.

NORMA 73ª.- ESTUDIOS DE DETALLE

- 1º Podrán formularse estudios de Detalle - cuando fueren precisos para completar - el señalamiento de alineaciones y rasas tes respecto a las presentes Normas Sub-- sidiarias.

Tambien podrán formularse para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, -


N. III. - NORMAS DE SUELO URBANO

NORMA 70ª.- DELIMITACION

- El Suelo Urbano es el que queda comprendido dentro de la linea "LIMITE DE SUELO URBANO" en los correspondientes planos de -
ordenación.

NORMA 71ª.- EDIFICACION EN SUELO URBANO

- 1ª El Suelo Urbano además de las limitaciones especificas del planeamiento contenido en las presentes Normas, está sujeto/
a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultanea de la urbanización/
mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Sin embargo podrán autorizarse construcciones industriales en las condiciones -
previstas en el articulo 83-dos, del - -
Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- 2ª A efectos de aplicación de éstas Normas/
se considera que una parcela merece la -
calificación de solar, cuando reúne los/
requisitos exigidos por el apartado 1) -
de la Norma 18ª

Estos serán los servicios urbanísticos -
mínimos de un solar.

- 3ª En tanto no se determinen reglamentariamente las garantías necesarias para asegurar la ejecución simultánea de la edificación y los servicios urbanísticos --
que faltan, se exigirán los siguientes:

en desarrollo de las determinaciones que el planteamiento contenga a estos efectos.

Se formularán obligatoriamente en aquellos lugares que el planteamiento actual o futuro así lo ordenare.

- 2º Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

En particular los Estudios de Detalle no podrán:

- A- Cambiar la calificación del suelo.
- B- Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en las presentes Normas o en el planeamiento que las desarrolle, salvo que así lo disponga aquel.
- C- Establecer nuevas ordenanzas
- D- Reducir las superficies destinadas a/viales o espacios libres.
- E- Originar aumento de volumen
- F- Aumentar la densidad de vivienda o intensidad de uso del suelo.
- G- Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del mismo.

- 3º Los Estudios de Detalle contendrán memoria y planos.

A- Memoria

La memoria constará de:

- a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.
- b) Referencia al planeamiento en que se apoya, y a sus especificaciones referentes a alineaciones y/o rasantes, cuando se trate de completarlas.
- c) Justificación de que no se reducen las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- d) Si se trata de ordenar volúmenes, se indicarán que especificaciones desarrolla.
- e) Justificación de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, no se incrementa la densidad y no se alteran los usos.
- f) Cuando su redacción es obligada por el Planeamiento, justificarán el cumplimiento de sus determinaciones
- g) Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que, como consecuencia haya adoptado la Corporación

B- Planos

A escala mínima 1/500, en función de las precisiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo.

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.
- b) Plano parcelario y delimitación.
- c) Plano de ordenación vigente.
- d) Plano de estado actual de los terrenos y la edificación.
- e) Planos debidamente acotados, que reflejan con detalle la ordenación proyectada, que para la red viaria incluirán como mínimo alineaciones y rasantes.

4º La tramitación de los Estudios de Detalle se rige por lo especificado en el artículo 41 de la Ley del Suelo. Consiste en:

- Aprobación inicial.
- Exposición al público durante un mes.
- Aprobación definitiva.

Posteriormente a la aprobación definitiva se notificará el acuerdo a la Comisión Provincial de Urbanismo.

5º Cuando el Estudio de Detalle se tramite por iniciativa particular deberá notificarse personalmente a los propietarios de los terrenos y edificaciones comprendidas en el ámbito territorial de aquel, y de los colindantes que pudieran resultar directamente afectados, que el precitado Estudio de Detalle se encuentra en período de información pública.

NORMA 74ª.- PLANES ESPECIALES

1º En desarrollo de las previsiones contenidas

das en las presentes Normas, en las Subsidiarias y Complementarias de la Provincia, y en cualquier Planeamiento de rango superior en la que pudieran incluirse, se redactarán, si fuese necesario Planes Especiales que tendrán por objeto:

- Ordenación de recintos y conjuntos, artísticos o históricos.
- Protección del paisaje y de las vías/ de comunicación.
- Conservación del medio rural en determinados lugares.
- Reforma interior.
- Saneamiento de la población.
- Cualesquiera otra finalidad análoga.

También podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos en el número dos, párrafo d) del artículo ocho, y en el número uno, párrafo b) del artículo doce de la vigente Ley del Suelo.

- 2º Las determinaciones incluidas en el punto anterior son válidas tanto para Suelo Urbano, como para el Apto para la Urbanización y para el No Urbanizable.
- 3º Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos.

NORMA 75ª.- TRAZADO VIARIO, ALIMENTACIONES Y EQUIPAMIENTO

- 1º En trazado viario planeado es el indicado en los correspondientes planes de or

denación.

Las alineaciones oficiales de fachada y las rasantes son los indicados en los ya citados planos.

Las rasantes oficiales en los puntos intermedios de aquellas que tienen marcada cota, se obtendrán por interpolación al trazar el perfil longitudinal de la vía en cuestión tomando como datos las rasantes de los planos.

- 2º El ancho oficial de calle es el indicado en los correspondientes planos de ordenación. En aquellos puntos en que no venga indicado se tomará de la medida directa, sobre el terreno y, a falta de fachadas existentes o ante modificación de estas alineaciones, de los planos.

NORMA 76ª.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO

Los propietarios del suelo urbano deberán:

- 1º Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.
- 2º Costear la urbanización.
- 3º Edificar los solares, cuando el Planeamiento, así lo estableciera dentro de los plazos que éste señale, o en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título IV de la Ley del Suelo.

El reparto equitativo de las cargas que



se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará, a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

NORMA 77ª.- ACTUACIONES POR POLIGONOS

- 1ª Las actuaciones en Suelo Urbano serán/ de dos clases: actuaciones aisladas o/ por licencias y actuaciones por polígonos. Estos últimos podrán venir delimitados por el Planeamiento o serán delimitados a posteriori en los casos que/ la Corporación estime conveniente.
- 2ª Los polígonos se delimitaran teniendo en cuenta los requisitos exigidos por/ el artículo 117.2 de la vigente Ley -- del Suelo.
- 3ª Cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos exigidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las actuaciones urbanísticas podrán llevarse a/ cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al me-- nos, la distribución justa entre los -- propietarios de los beneficios y car-- gas derivados del planeamiento.
- 4ª No podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita -- sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.
- 5ª La delimitación de polígonos y unida--

des de actuación, no contenidos en las presentes Normas, se realizarán de --- acuerdo con el artículo 118 de la Ley del Suelo.

NORMA 78ª.- ORDENANZAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

- Son la reglamentación detallada del -- uso pormenorizado, vólumen y condiciones higienico-sanitarias de los terrenos y construcciones así como de las - características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Dichas Ordenanzas se expresan a continuación.

N. IV.- NORMAS DE SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

NORMA 79ª.- DELIMITACION

- El Suelo Apto para la Urbanización se encuentra debidamente delimitado en los Planos de Ordenación.

NORMA 80ª.- ORDENACION DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION.

- 1º El Suelo Apto para la Urbanización, estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial.
- 2º La superficie mínima a urbanizar para/ uso residencial será de 5 hectáreas. - Para uso industrial podrá ser menor, - siempre que esté dedicada a una sola - industria y se asegure la ejecución de todos los servicios urbanísticos; de - no ser así se respetará el mínimo de 5 hectáreas estipulado para uso residen- - cial.
- 3º Los Planos Parciales deberán ejecutarse en su totalidad y el procedimiento/ podrá ser uno de los tres siguientes:
 - a) Compensación.
 - b) Cooperación.
 - c) Expropiación.

El orden de preferencia en el procedi-
miento de ejecución será el a, b, c.

Podrán también ejecutarse por cualquiera de los procedimientos de ejecución /



dinamantes de nueva ley que se promulgue.

- 4º En todo lo no especificado en las presentes Normas se atenderá a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

NORMA 81ª.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.

- 1º Los propietarios de Suelo Apto para la Urbanización deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, o en su caso órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y de más servicios públicos necesarios.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento terrenos edificables, con un aprovechamiento del 10% del total del polígono o unidad de actuación.
- c) Costear la urbanización.
- d) Edificar los solares, cuando el Plano Parcial, así lo establezca, y/ en el plazo que en el mismo se señale, o en su defecto, en los planes fijados en el capítulo primero del Título IV de la vigente Ley del D.U. 16.

2º Los terrenos que en virtud de esta Norma se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo, se destinarán preferentemente a los fines previstos en los artículos 165 y 166 de la Ley del Suelo.

NORMA 32ª.- PLANES PARCIALES

- 1º Los planes parciales que se redactan cumplirán las disposiciones vigentes para los mismos contenidos en la Ley del Suelo y en especial las condiciones exigidas en el artículo trece del citado Texto, así como la normativa posterior que los reglamente.
- 2º A los efectos señalados en el apartado b) del artículo trece, dos de la referida Ley, no se contabilizarán las superficies destinadas en las presentes Normas a espacios libres, o zonas verdes para parques y jardines públicos.
- 3º Se estudiarán las necesidades previendo el número de edificios públicos de todo orden: religioso, enseñanza, comerciales, deportivos, etc., respetando las provisiones dotacionales realizadas en las presentes Normas.
- 4º Las dotaciones obligatorias que se complementen, o suplementen por otras realidades, o a realizar en polígonos adyacentes deberán ser aceptadas en documento público, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El certificado de inscripción se unirá al Plan, previa conformidad de su aprobación.

5º Las edificaciones residenciales deberán planificarse, de forma tal que permita/ adoptar diversos tipos de viviendas, evitando así la uniformidad y procurando en la mayor parte de ellas la mejor orientación.

6º Los espacios libres quedarán perfectamente clasificados en públicos y privados, estableciendo normas precisas para su realización práctica y su tratamiento.

7º Se proyectará una red viaria interior del Plan Parcial de una manera clara y funcional, conectada con el esquema viario previsto en las presentes Normas y de acuerdo con las necesidades y densidad de la ordenación que se formule.

Los anchos del viario y peatonal deberán ajustarse al siguiente cuadro:

- ANCHO MÍNIMO EN METROS DEL VIARIO PLANTEADO -

ANCHO MÍNIMO DE	DENSIDAD EN VIVIENDAS POR HECTAREA		
	HASTA 10	MAS DE 10 HASTA 40	MAS DE 40 HASTA 75
CALZADA en vías principales	7,00	12,00	12,00
CALZADA en vías secundarias	6,00	7,00	8,00
ACERAS en vías principales	2,50	3,00	4,00
ACERAS en vías secundarias	1,25	1,50	2,00
SENDAS EXCLUSIVA para PEATONAJE	2,50	3,00	12,00

Por conveniencias de planeamiento podrá disminuirse, previa justificación de dicha conveniencia el ancho de una de las aceras, hasta la mitad de su ancho mínimo, siempre que la otra se aumente en la misma proporción, manteniéndose en todo caso el ancho mínimo una de las dos aceras.

Las vías de penetración, que conectan el territorio planeado, en la red de carreteras nacional, provincial o municipal, o con otros territorios ya planeados, pero que discurren fuera del polígono delimitado por el Plan Parcial tendrán una anchura mínima de 12 metros, descompuestos como sigue:

- Ancho mínimo de calzada... 12 metros.
- Ancho mínimo de cada acera o acera..... 2'50 metros

La red viaria interior siempre tendrá salida a carretera o vía urbana pavimentada.

8º En las zonas de uso residencial se dispondrán plazas de aparcamiento privado/ en la proporción de una por cada vivienda o 100 m². de edificación residencial y plazas de aparcamiento público al servicio de esas viviendas por un total de la quinta parte de aquellas.

Para zonas de uso no residencial y para edificación comercial o de oficinas en zona residencial se dispondrán plazas de aparcamiento público al servicio de la zona en proporción de una por cada 100 m². de edificación.

Los aparcamientos públicos se colocarán al margen de las calzadas de circulación, sin que en ningún caso se puedan utilizar éstas o los arcenes para éste fin.

Los aparcamientos privados se colocarán en el interior de las parcelas, o bien junto a las aceras, pudiendo en éste caso conjuntarse con los públicos.

El tamaño de las plazas de aparcamiento para turismos, será de 2'50 x 5'00 metros. Para otro tipo de vehículos se justificarán sus dimensiones.

En los Planos Parciales de uso residencial extensiva, los aparcamientos/privados deberán incluirse obligatoriamente en el interior de las parcelas.

- 9º Se realizará el estudio complementario de los servicios urbanos: agua, alcantarillado, pavimentación, distribución de energía eléctrica y alumbrado público. Para ello se tomarán como punto de partida, los esquemas previstos en las presentes Normas.

Se adjuntarán los certificados y documentos necesarios para justificar la viabilidad de los servicios de acuerdo con lo estipulado en la Norma 5ª Proyectos de Urbanización.

- 10º. En los Planos Parciales de uso industrial, será necesario un estudio y reglamentación especial de los vertidos de las industrias cuya actividad quede permitida.



Se estudiará un Plan de Etapas para su realización, y se desarrollarán las Ordenanzas de Edificación, estableciendo claramente el volumen, uso y composición.

La aprobación de los Planes vendrá condicionada al cumplimiento de las plazas indicadas en el Plan de Etapas.

12º En los linderos de los terrenos en donde se formule un Plan Parcial, el retanqueo mínimo de las edificaciones será de 10 metros excepto cuando éstos linderos estén constituidos por vías de circulación rodada.

13º Deberá incluirse un estudio económico-financiero que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la actuación.

14º La zona verde de uso público ocupará -- como mínimo el 10% del área total a ordenar

Cuando se divida en varias parcelas -- ninguna de ellas tendrá una superficie menor de 500 m². El 10% de la totalidad de ésta zona verde podrá dedicarse a instalaciones deportivas de uso público libre.

NOTA 83ª.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

1º Los Proyectos de Urbanización a desarrollar en el Suelo Apto para la Urbanización, se regularán por los puntos que siguen y en lo no especificado por ellos por las Normas Subsidiarias Provinciales y por la legislación y reglamentación que la futura ley de aplicación.



Su tramitación será simultánea o posterior a la de los Planes Parciales correspondientes y de acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Suelo.

2º El abastecimiento de agua deberá quedar asegurado, bien mediante captación propia o bien mediante conexión a una/red establecida.

En el primer caso deberá justificarse/la posibilidad de suministro del caudal necesario, adjuntando documento expedido por Organismo Oficial que acredite la realización de aforos en época de estiaje y los resultados obtenidos. También deberá creditarse, en caso de ser privadas las aguas a utilizar, la cesión a perpetuidad de sus propietarios o concesionarios, o si se está en el caso de proceder a su expropiación, y si trata de aguas públicas la concesión administrativa de su explotación.

En el segundo caso, habrán de tenerse/en cuenta además de las disposiciones/vigentes en la materia y las contenidas en las presentes Normas, las que imponga la Compañía suministradora. Será condición indispensable para la aprobación del Proyecto de Urbanización y el Plan Parcial el compromiso de dicha Compañía a suministrar el caudal necesario y su continuidad, acreditando en documento adecuado que se adjuntará.

El suministro de agua deberá ser:

- a) Una dotación mínima de 250 litros por habitante y día por zonas residenciales.

denciales, para otros usos se deberá justificar la dotación.

- b) Una calidad mínima que la haga apta/ para el consumo doméstico, que vendrá asegurada por un certificado par- ricial, expedido por Organismo Ofi- cial sobre la potabilidad y dureza.

Podrán utilizarse aguas de inferior calidad para servicios y usos do- - mésticos, siempre que se establezca una red separada.

- c) Una capacidad mínima de almacena- - miento y regulación, mediante depó- sitos de un día de consumo del área servida. Esta capacidad estará per- mitida, al menos en dos depósitos - independientes e interconectados, - en previsión de averías o limpiezas

3º La red de distribución de agua, se proyectará siempre que sea posible en ma- lla reticulada, con capacidad de desa- güe para un caudal punta de 4 veces el medio. Se tendrán en cuenta los consu- mos propios de las zonas verdes y de- - portivas, centros cívicos y de relación etc., así como las bocas de riego e in- cendio a razón de 5 litros por segundo y por toma, considerando un máximo de/ tres tomas funcionando simultáneamente

El diámetro mínimo admisible en la red será de 50 mm. y las tuberías se situar- rán bajo las aceras y zonas verdes, y/ siempre a una cota más alta que el su- rredimiento en cada punto de la vía.

Se proyectarán puntos de toma para todas las parcelas, de forma que no sea pos-

ciso romper el firme de calzadas ni a
ceros para efectuar las acometidas.

- 4º Se dispondrá la evacuación de aguas -
negras y pluviales, así como en depu-
ración, y vertido mediante una red u-
nitaria o separativa, según convenga,
de acuerdo con las características de
la zona a urbanizar. La elección del/
sistema deberá justificarse en la me-
moria, con argumentos claros y sencii-
llos.

El caudal de aguas negras a conside-
rar será el de abastecimiento.

El caudal de aguas pluviales a consi-
derar es el correspondiente al área -
vertiente de la zona en cuestión, con
una intensidad de lluvia, a conside-
rar que será la precipitación máxima/
en 20 minutos previsible en la zona -
en cuestión durante un periodo de 20/
años. A falta de mejor justificación/
y estudio de precipitaciones en la zo-
na se tomará $I_{20} = 60$ Litros por hora
y metro cuadrado.

Las conducciones irán siempre por de-
bajo de terrenos de uso público, de -
lo contrario deberá acompañarse docu-
mento público aceptando el propieta-
rio la servidumbre; esta carga deberá
inscribirse en el Registro de la Pro-
piedad. Siempre que sea posible las -
conducciones de saneamiento discurri-
rán bajo aceras y zonas verdes.

Las conducciones de saneamiento irán/
todas enterradas a una profundidad -
tal que la distancia desde la acera/
-

superior del tubo hasta la rasante sea como mínimo de 1'20 metros. Se admitirán excepciones siempre que se justifique debidamente, la imposibilidad de roturas frente a cargas de tránsito rodado de 13 toneladas por eje.

En las cabeceras de ramal será preceptiva la instalación de cámaras de descarga de 600 litros de capacidad mínima y un caudal de descarga no inferior a 20 litros por segundo.

Se establecerán pozos de registro en todos los retranqueos de ramales, en los cambios de alineación, y en las rasantes, el trazado entre cada dos pozos de registro será siempre recto en planta u alzado, no admitiéndose distancias superiores a 50 metros entre ellos.

La sección mínima admitida para conducciones de saneamiento será de 25 cm. de diámetro interior.

5º El vertido del afluente podrá realizarse, a un colector existente, a un cauce público o al mar y cuando pueda acreditarse la permeabilidad del terreno podrá verterse al subsuelo.

En caso de vertido a un colector existente deberá acreditarse adecuadamente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo de quien depende aquel, y en la que se especifiquen el caudal máximo que se permite verter.

En caso de vertido a un cauce público

co, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, debiendo incluirse la concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en la que se especifiquen las condiciones de vertido y depuración que se impongan.

En caso de vertido se cumplirá lo dispuesto en las Normas Provisionales para el Proyecto y Ejecución de instalaciones depuradoras y del vertido de aguas residuales.

En el caso de vertido al terreno, siempre previa depuración, habrán de acreditarse las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico, suscrito por técnico competente.

En zonas residenciales extensivas, no situadas en Suelo Urbano, se autoriza el empleo de sistemas individuales de depuración y vertido, que podrán ser para viviendas unifamiliares aisladas o agrupaciones de éstas hasta un número de nueve, éstos sistemas se proyectarán de acuerdo con las especificaciones de las NTE, al respecto. Pueden también servir a edificaciones no residenciales, pero con un caudal mínimo de vertido equivalente a nueve viviendas. En todos estos casos los niveles de conducción y almacenamiento de agua potable serán superiores a los correspondientes al mismo nivel del agua en aquellos sistemas individuales de depuración y de los pozos y pozos absorbentes.

6º El suministro de energía eléctrica deberá quedar garantizado mediante documento que acredite el acuerdo con la/ compañía suministradora.

La posibilidad de ejecución de las líneas de transporte deberá quedar asegurada mediante formulas que garanticen el establecimiento de servidumbre de paso de las conducciones, cuando no cruce terrenos propios.

La dotación mínima a considerar será:

- a) En actuaciones residenciales 0,8 KW por habitante.
- b) Para usos públicos 3 KW por cada 100 m². de edificación.
- c) Para usos industriales los que se justifiquen en función de las instalaciones permitidas.

Las líneas de distribución, serán siempre subterráneas.

Los centros de transformación que no sea subterráneos deberán, acondicionarse estéticamente con el conjunto.

7º Los niveles de iluminación del sistema viario serán como mínimo los siguientes.

CLASE DE VÍA	ILUMINACIÓN	FACTORES DE UTILIZACIÓN
Principal	8 lux	0,3
Secundaria	4 lux	0,25
Posterior	2 lux	0,15

8ª Para el dimensionamiento del firme a -
emplerar en la calzada de las vías se/
establecerá la categoría del tráfico -
previsto en número de ejes equivalen-
tes a 13 toneladas para un periodo de/
proyecto de 20 años.

Las mínimas a considerar serán:

CLASE DE VIA	ACCESO	PRINCIPAL	SECUNDARIA
Número acumula- do de ejes e- quivalentes de 13 T. en el ca- rril y periodo de proyecto	6×10^6	6×10^5	6×10^4
Categoría de - Tráfico según/ instrucción de firmes del M.O P.U.	T-2	T-3	T-4
Densidad del - tráfico	Medio- alto	Medio- bajo	ligero

9ª Deberá proveerse el tendido telefónico
mediante la instalación de los corres-
pondientes conducciones subterráneas/
de tubos haccos del tipo emplando al/
respecto.

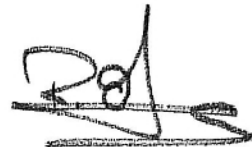
NOTA 84ª.- CONFINCIÓN DEL SUELO APTO PARA LA UB
RACIONE.

- El Suelo Apto para la Urbanización no/
divide a las zonas de urbanización
PLANO DE CONFINCIÓN correspondiente.

ORDENANZAS

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el interior de todo el Término Municipal de San Clemente Provincia de Cuenca, desarrollando específicamente la normativa general para la ordenación de las actuaciones urbanísticas.

Se establecen las ordenanzas de suelo urbano, -suelo apto para la urbanización y suelo no urbanizable.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, connected strokes.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, featuring a prominent vertical stroke and a horizontal base.

TIPOS DE CALLES

Las presentes ordenanzas distinguen cuatro tipos de calles:

EJES DE COMUNICACION INTER-NUCLEOS.

Este apartado incluye las carreteras nacionales y locales definidas como tales en la legislación vigente.

son:

Carretera comarcal C-311 de S. Clemente a Motilla del Palancar
Carretera comarcal C-324 de Villarrobledo a Honrubia por S. Clemente,
Carretera local CV-830 de la C-311 a Minaya Límite de Albacete.

Carretera local CV-831 de S. Clemente a Alberca de Záncara.

EJES PRIMARIOS.

Los ejes primarios incluyen las vías interiores al perímetro urbano que representan los elementos estructurales en primera instancia de la estructura de tráfico del casco. Siempre cuentan con dos sentidos de circulación. Su anchura oscila entre los 9 los 14 metros.

Son los siguientes:

Calle de Circunvalación	14 m
Calle del Carmen	14 m
Calle de S. Sebastián	12 y 11 m
Calle Ancha	20 y 14 m
Calle de Canto Blanco	14 m
Calle de Rus	11 m
Calle Josefa Melgarejo	14 m
Calle Jose Mtnez Enriquez	11 m
Calle Alte. Carrero Blanco	11 m
Calle S-7	11 m
Calle S-8	11 m
Calle S-9	9 m
Calle S-14	9 m

EJES SECUNDARIOS.

Los Ejes Secundarios incluyen las calles de una sola dirección que junto con los ejes primarios a los que sirven de lazos de unión, definen la estructura y el tejido urbano. Su anchura oscila entre los siete y los nueve metros.

Son las siguientes:

C/ Adián Jareño	7 m
C/ Calvo Sotelo	7 m
C/ Campanas de Sta. Quitéria	7 m
C/ Carmen (Travesía del)	7 m
C/ Carril de Carretas	8 m
C/ Carriona	7 m
C/ Castillejo	7 m
C/ Castillo	7 m
C/ Collado	7 m
C/ Comisario	7 m
C/ División Azul	7 m
C/ Eras	7 m
C/ Francisco Zabala	7 m
C/ Federico López de Haro	6 m
C/ Galindos	7 m
C/ Horno de S. Sebastian	7 m
C/ Iranzo (cuesta de)	7 m
C/ Lerín (cuesta de)	7 m
C/ Locutorio	7 m
C/ Luján	7 m
C/ Marqués (zona vehículos)	7 m
C/ Martínez Acacio	7 m
C/ Molina	7 m
C/ Negrillo	7 m
C/ Nieves	7 m
C/ Nueva	7 m
C/ Pavés	7 m
C/ Picoroti (callejón)	7 m
C/ Pollas	7 m
C/ Posito	7 m
C/ Rafael López de Haro	6 m
C/ Rambla	7 m
C/ Rosendo	7 m

C/ Sta. Quiteria	
(hasta Pza.Sta.Quiteria)	8 m
(resto)	10 m
C/ Vicente Navarro	
(hasta travesia tercia)	7 m
C/ N-3	7 m
C/ N-5	7 m
C/ N-6	7 m
C/ N-8	7 m
C/ S-1	9 m
C/ S-4	9 m
C/ S-6	9 m
C/ S-11	9 m
C/ S-14	9 m

EJES TERCIARIOS.

Los ejes Terciarios agrupan a las calles no incluidas en ninguno de los tres primeros grupos.

TIPOS DE ZONA.-

Se distinguen las siguientes zonas urbanas de uso residencial:

Z.U.1; Z.U.2; Z.U.3.

Z.U.1.- CASCO ANTIGUO-HISTORICO ARTISTICO

Z.U.2.- CASCO PERIFERICO

Z.U.3.- ENSANCHE EXTERIOR

Z.U.1.- CASCO ANTIGUO.

Delimitado por las siguientes calles comprende la zona que establecen los límites expuestos en el plano correspondiente:

Calle de Castillo, Calle de S. Roque, Calle de Vicente Navarro, Calle de las Eras, Calle División Azul, Plaza del Carmen, Calle de Clemente Pérez de Rus, Calle del Castillo, Calle de Castillejo, -

Calle Josefa Melgarejo, Calle del Posito,
Calle de Rafael López de Haro, Calle de=
San Sebastian.

Z.U.2.- CASCO PERIFERICO

Delimitado en plano de zonificación, com-
-prende el resto de calles que encierran=
el CASCO ANTIGUO, hasta la Carretera Co -
marcal 3.214 y el límite del suelo urbano,
representado la corona urbana consolidada.

Z.U.3.- ENSANCHE EXTERIOR

Delimitado en el correspondiente plano de
zonificación, se extiende al Sur de la Ca
rretera Comarcal 3.214 y representa el en
sanche semiconsolidado del casco urbano,
con normativa restrictiva, para no favore
cer el desdoblamiento excesivo del mismo.

ZONA ESCOLAR.

Delimitada por C/ Circunvalación, C/ José Martí--
nez, C/ Carril de Carretas, C/ n-10.

ZONA SANITARIA.

Preparada en zona de equipamiento.

ZONA DEPORTIVA.

Situada a la Izquierda de la carretera comarcal -
311.

ZONAS VERDES.

Agrupadas en dos tipos: Zonas Verdes de barrio y=
de ciudad.

ZONA DE TALLERES Y SERVICIOS DE CARRETERA.

Se extiende a ambos lados de la carretera C-3.214.

ZONA INDUSTRIAL.

Se sitúa en dos puntos:

1º Al NE del casco entre la ctra. de Alberca de Zánacara y la zona deportiva.

2º Al SW del casco entre la carretera C-3.214 y el ramal que la une con la Nacional 301.

ZONA CEMENTERIO.

En su situación actual.

ORDENANZAS DE SUELO URBANO

ORDENANZA Z.U.1.



1.- DEFINICIÓN.- La aplicación de esta Ordenanza se extiende a al área urbana definida en el plano de Zonificación por los límites de zona: Z.U.1. - CASCO ANTIGUO - HISTORICO ARTISTICO, delimitado y declarado "Conjunto Histórico-Artístico" según Decreto 2225/1.980 de 31 de Julio - B.O.E. 20 de Octubre de 1.980.

1.1.- Ordenanza Vinculante.

Todo Proyecto de Demolición, Reforma u obra de Nueva Planta en el interior de este recinto, deberá someterse a informe de la Comisión Provincial de Bellas Artes del Ministerio de Cultura o en su caso al organismo que en el futuro tener atribuida esta competencia, y no podrá el Ayuntamiento conceder Licencia de Obra sin un informe favorable.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y ESTÉTICAS.-

La condición de volumen de esta ZONA declarada Conjunto Histórico-artístico deben estar sujetas a los criterios de conservación que para cada caso establezca la Comisión Provincial de Bellas Artes del Ministerio de Cultura, sobre la base de los siguientes criterios orientativos:

2.1.- En edificios de carácter monumental, sólo se autorizarán obras de restauración o consolidación. Queda alteración de su volumen, a través de volúmenes o cornisas, etc., que se proyecten hacia el exterior. Será tolerarse la proyección de volúmenes de poca importancia comunitaria y funcional, siempre que no altere ningún elemento esencial.

2.1.- En edificios existentes, y en el caso de reformas, la nueva edificación seguirá en su todo su estructura, con mayor libertad de edificación interior, hasta donde sea posible, y en el exterior se respetará el lenguaje plástico, y los elementos decorativos y artísticos arquitectónicos apreciables, como escaleras, puentes, artesanos, etc., etc.

2.3.- En obras de nueva planta, sobre solares edificables, se tratará de atenerse al edificio originario, si existe memoria gráfica del mismo. En caso contrario se guiará la composición del exterior del nuevo edificio de modo que no perturbe el ambiente tradicional del entorno, integrándose en él. Esta integración se conseguirá empleando materiales tradicionales, composición volumétrica, proporción de huecos y relación entre estos y los volúmenes del mismo tradicionales y el empleo de elementos nuevos como huecos en forma de balcón, aleros de boveda, teja, aprovechamientos de rejas procedentes de derrribos etc. Debe entenderse bien, que no se trata en los nuevos edificios, de reproducir arquitecturas pasadas, por ello deberá huirse de la reproducción de detalles ornamentales estilísticos, imitación de elementos arquitectónicos decorativos como balcón fuerte o de alfilería etc. De todo esto deberá tenerse presente que se trata de un edificio nuevo, pero que este por su composición y detalles, debe dar la solución arquitectónica y plástica que origina el lenguaje tradicional, pero que se adapta a las condiciones actuales de la vida y del medio ambiente.

2.4.- En el caso de la rehabilitación de edificios, se deberá tener en cuenta el lenguaje plástico, y los elementos decorativos y artísticos apreciables, como escaleras, puentes, artesanos, etc., etc. En el caso de reformas, se deberá respetar el lenguaje plástico, y los elementos decorativos y artísticos apreciables, como escaleras, puentes, artesanos, etc., etc.

Así mismo deben proscribirse los cuerpos volados cerrados y los balcones con antepecho macizo, y ser sustruente los volados con carácter de terraza. Así mismo los elementos de cerramiento de fachada de techos no estructurales, y los cerramientos metálicos, especialmente los brillantes como los de acero y aluminio.

Las medianerías, y en general los paramentos o elementos constructivos visibles desde la vía pública, se revestirán con los muros exteriores de fachada o acordes con el aspecto general del entorno. Se proscribe el empleo de revestimientos bituminosos o bruñidos. El tratamiento de estos elementos de las construcciones visibles será obligatorio incluso cuando tengan carácter provisional o temporal.

2.5.- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales solo será autorizada dentro de los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas y los dinteles. Solo se podrán autorizar sobre los paramentos la fijación en ciertos casos, discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado u otro material de calidad, o algún otro, plásticos o luminosos, que no alteren el aspecto.

2.6.- En edificios existentes, no se autorizará en ningún caso, obras que supongan sustitución total o parcial del original.

En edificios sometidos al procedimiento de conservación se autorizará, en los casos que se indiquen, el empleo con el material existente de los muros, cumpliendo las limitaciones en cuanto a forma y decoración.

2.7.- Todo proyecto de consolidación, restauración o reforma, se acompañará de información fotográfica del estado inicial de la edificación a que afecte.

Todo proyecto de nueva planta, contendrá información fotográfica del entorno, con los edificios contiguos y próximos, y una composición fotográfica que permita apreciar el aspecto de la obra como habrá de quedar terminada dentro del conjunto de las edificaciones adyacentes, a fin de dictaminar sobre su adecuación al lugar de su emplazamiento.

Sin el complemento de la información fotográfica, no se informará ni autorizará ningún proyecto.

2.8.- Para la obtención de permiso de derribo, además de los proyectos de reconstrucción o restauración, será preceptiva la presentación de los planos completos de plantas alzados y secciones del edificio cuya demolición se pretende, así como una memoria comprensiva de todos los datos posibles referentes a edad, historia, etc. También se incluirá información fotográfica lo más exhaustiva posible.

2.9.- Dadas las especiales características restrictivas de la edificación en esta zona, y en evitación de la elaboración de trabajos sin las bases concretas que las ordenanzas explícitas de otras zonas pueden establecer, se prevé la posibilidad de consultas previas aportando composiciones fotográficas y planos de croquis parciales de fachadas, etc., que serán informadas por la Comisión Provincial sin necesidad de presentación del proyecto definitivo, dirigidas ya directamente a la citada Comisión o a través del Ayuntamiento, y sin perjuicio de la posterior presentación e informe preceptivo completo, para la concesión de la licencia de obra.

3.- ALINEACIONES Y RASANTES.-

El sistema de alineaciones lo define el Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.000, regulado por la Norma 19 : M.T.C. y M.P.L.

Los retranqueos y chaflanes obligatorios para la Ordenación del Casco Urbano y de su red viaria son los que define el Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.00

4.- CONDICIONES DE USO.-

A efectos de la presente Ordenanza, se definen las -- Condiciones Generales de Uso en las Normas Generales= de la Memoria de este proyecto.

4.1.- Usos permitidos.

a) Vivienda.- Se permite la construcción de vivienda colectiva, apartamento o vivienda uni familiar entre medianerías, integrándose en manzana cerrada.

Las condiciones de edificabilidad, el progra ma mínimo y dimensiones se especifican en las Normas Urbanísticas de la Memoria de este - proyecto.

b) Garaje-aparcamiento.- Se autorizan garajes - de categoría 1ª a) y b) y 2ª a), según Nor - mas Urbanísticas.

c) Almacenes.- Se autorizan almacenes en planta baja y sótano sin que ~~constituyan~~ constituyan edificios - exclusivos para este uso.

d) Industria.- Se permite la implantación de ta lleres familiares en su situación A, taller= artesano, según clasificación de Uso Indus - trial especificado y grados de compatibili - dad y situación, en las Normas Urbanísticas= de la Memoria de este proyecto.

e) Hotelero.- Se autoriza en todas sus formas.

f) Comercial.- Se autoriza en todas sus formas.

g) Oficinas.- Se autoriza en todas sus formas.

h.- Espectáculos.- Se autorizan en todas sus -- formas.

- i) Salas de reunión.- Se autoriza en todas sus formas.
- j) Docentes.- Se autoriza en su categoría A.
- k) Deportivos.- Se autoriza en todas sus formas.
- l) Socio-cultural.- Se autoriza en todas sus formas.
- m) Sanitario-asistencial.- Se autoriza en todas sus formas.
- n) Administrativo.- Se autoriza en todas sus formas.
- o) Religioso.- Se autoriza en todas sus formas.

4.2.- Usos no permitidos.

No se permiten otros usos distintos a los anteriores citados, así como las categorías no definidas en esta Ordenanza.

ORDENANZA Z.U.2.

- 1.- DEFINICION. Esta Ordenanza regula el área territorial que encierra el Casco Antiguo, de forma que se ha convertido en la corona de ensanche soncolidado.

El ámbito de aplicación se realiza en el interior del límite de zona Z.U.2. - CASCO PERIFERICO - según el Plano de Zonificación.

- 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

- 2.1.- Alineaciones y Rasantes.

El sistema de alineaciones se define en el Plano de ALINEACIONES Y RASANTES a escala 1:1000, en cuanto a alineaciones exteriores; las alineaciones interiores que regula la NORMA 19: M.P.L. y M.P.M., son el resultado de aplicar el fondo= máximo edificable.

- 2.2.- Retranqueos y Chaflanes.

Los retranqueos y chaflanes obligatorios para la Ordenación del casco urbano y de su red viaria, son los que definen el Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1000.

- 2.3.- Parcela mínima.

A efectos de edificación, la parcela mínima edificable será de 80 m².

- 2.4.- Fachada mínima.

Se establece una fachada exterior mínima de 8 metros lineales, medidos sobre la alineación de calle, tomadas a ejes de medianerías.

- 2.5.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable está sujeto a las alineaciones interiores y exteriores del Plano=

de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1000; las manzanas que no tuvieran alineación interior, dadas sus dimensiones, el fondo máximo edificable se establece en 15 m. lineales medidos en perpendicular sobre la fachada exterior.

Las fachadas exteriores, que forman el límite del perímetro urbano o suelo urbano, el fondo máximo edificable será de 15 m. igualmente.

2.6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es la resultante de aplicar esta Ordenanza respecto al fondo máximo y el sistema de alineaciones definido en Planp.

2.7.- Altura máxima edificable.

La altura máxima permitida, será de 3 plantas sobre la rasante de calle, igual a 10 m. hasta el nivel de cornisa, y 4 plantas igual a 12'50 m. según especifica el plano de Alturas máximas de la edificación.

2.8.- Altura mínima.

En todo caso se considerará como altura mínima edificable, 3'15 metros lineales para planta baja y 2'50 metros libres para planta de viviendas.

2.9.- Edificabilidad.

La edificabilidad de esgas ZONAS URBANAS se define aplicando esta ordenanza respecto a las restricciones sobre alturas, ocupación máxima de parcela, parcela mínima, fachada mínima y fondo máximo.

2.10.- Cuerpos Volados.

La zona que contempla esta Ordenanza, permite cuerpos volados abiertos en forma de balcón de tipo tradicional, con un ancho máximo de 0'50

metros y cuerpos volados con un ancho máximo del 10% del ancho de la calle, siempre que no pase de 0'80 m. y no sobrepase la perpendicular de la línea de acera.

2.11.- Patios de manzana.

Quedarán constituidos patios de manzana de uso privado en todas aquellas manzanas, que por sus dimensiones y toda vez que se ha aplicado el fondo máximo, quedarán espacios centrales cuya edificación no es permitida; salvo cubierta en planta baja, para uso exclusivo de almacén o garaje.

3.- CONDICIONES ESTETICAS.

3.1.- Fachadas.

El tipo de fachada y los materiales que la componen serán los tradicionales en la zona, utilizándose con preferencia la fábrica de ladrillo revestida.

3.2.- Cubierta.

Las cubiertas de todas las edificaciones sujetas a esta Ordenanza serán de tejado de tipo tradicional, de tipo árabe.

La teja será preferentemente del tipo "árabe". Los colores serán los tradicionales: ocres, rojizos y similares.

El tejado podrá sobresalir en alero hasta 35 cm. sobre la alineación de fachada.

Los canalones en fachada deberán verter a la red de alcantarillado y no sobre la acera.

3.3.- Huecos y balcones.

En la composición de la fachada predominarán los muros sobre los huecos, pudiendo tener éstos una anchura de 1'50 m.

4.- CONDICIONES DE USO.

A efectos de la presente Ordenanza, se definen las Condiciones Generales de Uso en las Normas Generales de la Memoria de este proyecto.

4.1.- Usos permitidos.

- a) Vivienda.- Se permite la construcción de vivienda colectiva, apartamento o vivienda unifamiliar entre medianerías integrándose en manzana cerrada, o la construcción de viviendas unifamiliares o colectivas, en edificio aislado, según las situaciones del sistema de ocupación de solares.

Las condiciones de edificabilidad, el programa mínimo y dimensiones se especifican en las Normas Urbanísticas de la Memoria de este proyecto.

- b) Garaje-aparcamiento.- Se autorizan garajes de categoría 1ª a) y b) y 2ª a) y b), siempre que estas categorías b estén situados sobre las travesías de las carreteras, según NORMAS GENERALES DE ESTE PROYECTO.

- c) Almacenes.- Se autorizan almacenes en planta-baja y sótanos sin que constituyan edificio exclusivo para este uso.

Se permiten almacenes en edificios exclusivos en las manzanas colindantes con las travesías de las carreteras.

- e) Estaciones de Servicio.- Se permiten Estaciones de Servicio sobre las zonas colindantes con las travesías de las carreteras.

- e) Industria.- Se permite la implantación de talleres familiares en su situación A, taller artesano, pequeña industria e industria ligera, según clasificación de Uso Industrial es-

pecificado y grados de compatibilidad y situación, en las Normas Urbanísticas de la Memoria de este proyecto.

- f) Hotelero.- Se autoriza en todas sus formas.
- g) Comercial.- Se autoriza en todas sus formas.
- h) Oficinas.- Se autoriza en todas sus formas.
- i) Espectáculos.- Se autorizan en todas sus formas.
- j) Salas de Reunión.- Se autoriza en todas sus formas.
- k) Docentes.- Se autoriza en todas sus formas.
- l) Deportivos.- Se autoriza en todas sus formas.
- m) Socio-cultural.- Se autoriza en todas sus formas.
- n) Sanitario-asistencial.- Se autoriza en todas sus formas.
- o) Administrativo.- Se autoriza en todas sus formas.
- p) Religioso.- Se autoriza en todas sus formas.

4.2.- Usos no permitidos.

No se permiten otros usos distintos a los anteriores citados, así como las categorías no definidas en esta Ordenanza.

ORDENANZA Z.U.3.

1.- DEFINICION. La aplicación de esta Ordenanza se realizará sobre el área territorial urbana definida por los límites de zonas: Z.U.3., del plano de ZONIFICACION, para la ordenación del ENSANCHE EXTERIOR; cuyas características responden a la estructura manchega, con edificios de 1 y 2 plantas formando manzanas cerradas de grandes dimensiones

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

2.1.- Alineaciones y Rasantes.

El sistema de alineaciones se define en el Plano de ALINEACIONES Y RASANTES a escala 1:1000, en cuanto a alineaciones interiores que regula la NORMA 19: M.D., M.P.L., M.P.M-A.B. y A.U., --son el resultado de aplicar el fondo máximo edificable.

2.2.- Retranqueos y Chaflanes.

Los retranqueos y chaflanes obligatorios para la ordenación urbana y regulación de la red --viaria, son los definidos en el Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1000.

2.3.- Sistemas de ocupación de manzana.

A efectos de esta Ordenanza, se establecen tres situaciones que definen tres sistemas de ocupación de solar en manzana:

SITUACION A: Se podrán realizar edificios bajo sistema de ocupación en manzana cerrada en todas aquellas que mantengan más del 50% --consolidado con edificación cerrada; es decir con solares entre medianerías.

Permitidas las tres situaciones, de manzana cerrada que define la NORMA 19 M.D., M.P.L. y M.P.M.

SITUACION B: En las manzanas cuyo índice de ocupación sea inferior al 50% y sus edificios están realizados con formas de construcción cerrada o abierta; tendrán Ordenanza de edificación abierta.

Permitidos los tipos de edificación abierta A.B. y A.U.

SITUACION C: Las edificaciones que se realicen con la Ordenanza para la SITUACION B, y que tengan dentro de ella un edificio o varios con medianerías al descubierto, la ubicación de los nuevos edificios se realizará colindante con las medianerías existentes a fin de dar solución estética a las referidas medianerías descubiertas, dejando las fachadas siempre a las zonas libres y no edificables del solar.

Permitidos los dos tipos de edificación A.B. y A.U.

2.4.- Parcela mínima.

A efectos de edificación, la parcela mínima exigible para el sistema de ocupación en manzana cerrada -SITUACION A- se establece en 80 metros cuadrados.

La parcela mínima exigible para el sistema de edificación aislada -SITUACION B- será de 200 metros cuadrados.

2.5.- Fachada mínima.

Se establece una fachada exterior mínima de 8 metros lineales.

2.6.- Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable queda fijado en el plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1000. Para la edificación abierta, el fondo máximo se establece según las necesidades del diseño, aplicando la ocupación máxima de parcela.

2.7.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela para la SITUACION A- es la resultante de aplicar esta Ordenanza respecto al fondo máximo y sistema de alineación.

La ocupación máxima de parcela para la SITUACION B- será del 70% de la superficie total de la parcela.

2.8.- Altura máxima edificable.

La altura máxima permitida será de 3 plantas sobre la rasante de calle y 10 metros hasta el nivel de cornisa; exceptuando los solares con fachada a calles de ancho superior, según Plano, cuyas plantas serán 4 y 12'50 metros hasta el nivel de cornisa.

2.9.- Edificabilidad.

Con el fin de simplificar la ejecución de esta zona, la edificabilidad no se da en coeficiente m^3/m^2 . sino que será la resultante de aplicar esta Ordenanza en cuanto a altura máxima, ocupación máxima de parcela, parcela mínima, fachada mínima y fondo máximo.

2.10.- Cuerpos Volados.

La zona que contempla esta Ordenanza, permite cuerpos volados abiertos en forma de balcón de tipo tradicional, con un ancho máximo de 0'50 metros y cuerpos volados con un ancho máximo del 10% del ancho de la calle, siempre que no

pase de 0'80 m. y no sobrepase la perpendicular de la línea de acera.

2.11.- Patios de manzana.

Quedarán constituidos patios de manzana de uso privado en todas aquellas manzanas, que por sus dimensiones y toda vez que se ha aplicado el fondo máximo, quedarán espacios centrales cuya edificación no es permitida; salvo cubierta en planta baja, para uso exclusivo de almacén o garaje.

3.- CONDICIONES ESTETICAS.-

3.1.- Fachadas.

El tipo de fachada y los materiales que la componen serán los tradicionales, utilizándose con preferencia la fábrica de ladrillo revestida.

3.2.- Cubierta.

Las cubiertas de todas las edificaciones sujetas a esta Ordenanza serán de tejado de tipo tradicional, al igual que el tipo de teja utilizada.

La teja será preferentemente del tipo "árabe". Los colores serán los tradicionales: ocres, rojizos y similares.

El tejado podrá sobresalir en alero hasta 35 cm. sobre la alineación de fachada.

Los canalones en fachada deberán verter a la red de alcañtrillado y no sobre la acera.

3.3.- Huecos y balcones.

En la composición de la fachada predominarán los muros sobre los huecos, pudiendo tener éstos una anchura de 2 m.

4.- CONDICIONES DE USO.-

A efectos de la presente Ordenanza, se definen las Condiciones Generales de Uso en las Normas Generales de la Memoria de este Proyecto.

4.1.- Usos permitidos.

a) Vivienda.- Se permite la construcción de vivienda colectiva, apartamento o vivienda unifamiliar entre medianerías integrándose en manzana cerrada.

Las condiciones de edificabilidad, el programa mínimo y dimensiones se especifican en las Normas Urbanísticas de la Memoria de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

b) Garaje-aparcamiento.- Se autorizan exclusivamente garajes de Categoría 1ª a) y b) y 2ª a) y b), según Normas Generales.

c) Almacenes.- Se autorizan en todas sus formas.

d) Industria.- Se permite la instalación de talleres familiares en su situación A, taller artesano y pequeña industria, según clasificación de Uso Industrial y grados de compatibilidad y situación, de las Normas Urbanísticas.

e) Hotelero.- Se autoriza en todas sus formas.

f) Comercial.- Se autoriza en todas sus formas.

g) Oficinas.- Se autoriza en todas sus formas.

h) Espectáculos.- Se autoriza en todas sus formas.

i) Salas de Reunión.- Se autoriza en todas sus formas.

j) Docentes.- Se autoriza en todas sus formas.

- k) Deportivos.- Se autoriza en todas sus formas.
- l) Socio-cultural.- Se autoriza en todas sus formas.
- m) Sanitario-asistencial.- Se autoriza en todas sus formas.
- n) Administrativo.- Se autoriza en todas sus formas.
- o) Religioso.- Se autoriza en todas sus formas.

4.2.- Usos no permitidos.

No se permiten otros usos distintos a los anteriores citados, así como las categorías no definidas en esta Ordenanza.

ORDENANZA PARA ZONA ESCOLAR

1.- DEFINICION.-

Corresponde a las construcciones e instalaciones para uso escolar.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

2.1.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable será de - - -
6 m³/m².

2.2.- Altura.

La altura máxima será de 3 plantas.

3.- CONDICIONES DE USO.-

3.1.- Usos permitidos.

3.1.1.- Vivienda: Permitida en caso de residencia de Profesores y/o vigilantes.

3.1.2.- Deportivos: Permitidos vinculados/al uso escolar.

3.1.3.- Socio-cultural y Salas de Reunion: Permitidos vinculados al uso escolar.

3.1.4.- Sanitario-asistencial: Permitida - la instalación de clínica de urgencia.

3.2.- Usos prohibidos.

Los restantes no especificados.

ORDENANZA PARA ZONA SANITARIA

1.- DEFINICION.-

Corresponde a los edificios de uso exclusivo sanitario.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

2.1.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de - -
6 m³/m².

2.2.- Altura máxima.

La altura máxima será de 10 m.

2.3.- Ocupación del suelo.

El porcentaje máximo de suelo ocupado por la edificación será del 50%, en los casos de nuevas instalaciones.

3.- CONDICIONES DE USO.-

3.1.- Usos permitidos.

3.1.1.- Vivienda: Permitido únicamente para médicos y/o vigilantes.

3.1.2.- Sanitario: Permitido en todos los grados.

3.1.3.- Garajes: Permitidos los vinculados al uso sanitario.

3.1.4.- Otros usos: Se permite cualquier otro uso vinculado estrictamente al uso sanitario.

3.2.- Usos prohibidos.

Los restantes no especificados.

ORDENANZA Z.D.-



1.- DEFINICION.-

Ordenanza que regula las zonas declaradas en los Planos de Planeamiento con uso exclusivamente de portivo.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

2.1.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de 4 m³/m².

2.2.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela para edificación será del 30%.

2.3.- Altura.

Se permite una altura máxima de 2 plantas/ y 6'5 m., que puede ser sobrepasada previa autorización del Ayuntamiento por instalaciones especiales como tribunas, frontones etc.

3.- CONDICIONES DE USO.-

3.1.- Usos permitidos.

Se permiten los usos deportivos con sus instalaciones correspondientes, se destinará un mínimo del 20% de la superficie total a espacios ajardinados de uso público.

3.2.- Usos prohibidos.

Los restantes no especificados.

ORDENANZA Z.V.1.

1.- DEFINICION.-

Corresponde a zonas declaradas y fijadas en los Planos de Planeamiento como zonas verdes, tanto privadas como Públicas.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

2.1.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable para zonas verdes superiores a 2.500 m²., y según los usos especificados en el apartado correspondiente, será de 0'2 m³/m².

2.2.- Altura máxima de edificación auxiliar.

La altura máxima para la edificación de uso especificado, será de 2'50 m.

2.3.- Cerramientos.

Tendrán una altura máxima de 0'50 m. si se trata de elementos opacos, se podrán rebasar estas alturas con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

3.- CONDICIONES DE USO.-

3.1.- Usos permitidos para las zonas verdes con superficie superior a 2.500 m².-

3.1.1.- Comercial: Pequeños puestos de construcción móvil, de artículos para niños, periódicos, pájeros, flores y similares con un volumen máximo de 25 m³.

3.2.- Usos prohibidos.- Todos los restantes no especificados.

ORDENANZA Z.V.2.

1.- DEFINICION.-

Corresponde a zonas declaradas y fijadas en los Planos de Planeamiento como zonas verdes, tanto privadas como públicas.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

2.1.- Edificabilidad.

El volumen máximo edificable para las zonas verdes superiores a 5.000 m²., y según los usos especificados en el apartado correspondiente, será de 0'2 m³/m².

2.2.- Cerramientos.

Tendrán una altura máxima de 0'50 m., si se trata de elementos opacos, se podrá rebasar ésta altura con setos vegetales o protecciones doáfanas estéticamente admisibles.

3.- CONDICIONES DE USO.-

3.1.- Usos permitidos para las zonas verdes con superficie superior a 5.000 m².

3.1.1.- Comercial: Pequeños puestos de construcción móvil, de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores/ y similares con un volumen máximo de 25 m³.

3.1.2.- Oficinas: Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.

3.1.3.- Cultural: Solamente para quioscos, bibliotecas, auditorios al aire libre.

3.1.4.- Otros servicios: Se permite la ins-

talación de almacenes de útiles de
jardinería y limpieza, invernade-
ros, estufas y servicios de aseo.

3.2.- Usos prohibidos.

Todos los restantes no especificados.



ORDENANZAS DE SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

ORDENANZA P.P.1 Y P.P.2.

1.- DEFINICION.-

Corresponde esta Ordenanza al suelo calificado como APTO PARA LA URBANIZACION DE USO DE TALLERES E INDUSTRIA - ALMACENAJE, localizado en el Plano DE ORDENACION P.P.1. y P.P.2. por los límites de la zona y desarrollado a través de PLANES PARCIALES.

Por ser una zona colindante con la carretera se establece y define la zona al servicio de ésta.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.-

2.1.- Alineaciones y Rasantes.

La red viaria general son las definidas y marcadas en el Plano DE ALINEACIONES Y RASANTES a escala 1/1.000, la red secundaria se desarrollará en los Planes Parciales.

2.2.- Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela no será inferior a 5 metros lineales, medidos sobre la perpendicular a la línea medianera y con fachada a la red viaria según define el Plano de ALINEACIONES Y RASANTES a escala 1/1.000.

2.3.- Parcela mínima.

La superficie mínima que se establece para cada parcela será de 200 m².

2.4.- Ocupación máxima de parcela.

La edificación aislada se ubicará dentro de la parcela, de forma que sea liberada la longitud mínima de 5 metros de retranqueo.

queo a linderos de parcela, a estos efectos se establece en un 50% la ocupación máxima de parcela por la edificación.

2.5.- Altura máxima de la edificación.

La altura de la edificación para esta zona se ajustará a las necesidades del proceso de producción, no sobrepasando en ningún caso la altura máxima de 7 metros.

3.- CONDICIONES DE USO.-

Esta Ordenanza determina que en cada parcela mínima sólo podrán establecerse las instalaciones vinculadas a un solo uso y a una sola actividad.

3.1.- Usos permitidos.

- a) Vivienda.- Se autorizan viviendas: una por instalación industrial o de almacenaje.
- b) Garajes.- Se autorizan en todas sus formas.
- c) Almacenes.- Se autorizan en todas sus formas.
- d) Bodegas.- Se autorizan en todas sus formas.
- e) Industrial.- Categorias 1, 2, 3 y 4.
- f) Oficinas.- Se permiten el uso de oficinas ligadas a la actividad industrial.
- g) Sanitarios.- Se permite exclusivamente instalaciones de urgencia.

3.2.- Usos prohibidos.

Todos los restantes no especificados.

4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.-

4.1.- Seguridad.

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidratante cada 500 m²., y teniendo cada parcela UNO como mínimo.

4.2.- Residuos gaseosos.

La cantidad máxima de polvo contenido en

los humos ó gases emanados por las industrias no excederá de 1'50 gramos por m³.

El peso total del polvo emanado por una/misma unidad industrial deberá ser inferiores a 50 kg/hora.

En cualquier caso los niveles aceptados/de emisión serán los determinados por el Anexo IV del Decreto 833/1.975.

4.3.- Aguas residuales.

Las materias en suspensión contenidas en las aguas residuales no excederá en peso de 30 miligramos por litro.

La Demanda Bioquímica de Oxígeno (D.B.O.) en miligramos por litro será inferior a - 40 mgrs. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

El Nitrogeno disuelto en las emanaciones/expresado en N y NH₄ no será superior a - 10 y 13 miligramos por litro respectivamente.

El afluente no contendrá sustancias contaminantes ni peligrosas.

En caso de que la evacuación de aguas residuales lo haga a la red -sin estación -de depuración- el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red así como las materias flotantes, sedimentables o perceptibles que al mezclarse con otros afluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El afluente deberá tener su PH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga ne-

diante cal, el PH podrá estar comprendido - entre 5'5 y 9'5.

El afluente no tendrá en ningún caso una -- temperatura superior a 30° C., quedando o-- bligadas las industrias a realizar los pro- cesos de refrigeración necesarios para no - sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compues-- tos aditivos nitroxilados y sus derivados - halogenos.

4.4.- Ruidos.

Se autoriza un nivel de ruidos hasta 55 de- cibellos, medidos estos en el eje de las ca- lles contiguas a la parcela industrial que/ se considere.

4.5.- Normativa vinculante.

Para todas las instalaciones de tipo indus- trial y/o industrial agropecuario, se some- terán en cualquier caso a lo dispuesto por/ el Ministerio de Industria y Energia; Jefa- tura Provincial de Sanidad; Jefatura Provin- cial de Producción Animal y Reglamento de - Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

ORDENANZA P.P.I.

1.- DEFINICION.--

Corresponde esta Ordenanza al suelo calificado como APTO PARA LA URBANIZACION localizado en el Plano DE ORDENACION por los límites de la zona P.P.I. SUELO APTO PARA LA URBANIZACION DE USO INDUSTRIAL y desarrollado a través de PLAN PARCIAL.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.--

2.1.-Alineaciones y Rasantes.

La red viaria general son las definidas en -- el Plano de ALINEACIONES Y RASANTES a escala= 1/1.000, la red secundaria se desarrollará en el Plan Parcial.

2.2.-Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a los lindes de la parcela no será inferior a 5 m. lineales, medidos sobre la perpendicular a la = línea medianera y con fachada a la red viaria según define el Plano ALINEACIONES Y RASANTES a escala 1/1.000.

2.3.-Parcela mínima.

La superficie mínima que se establece para cada parcela será de 500 m².

2.4.-Ocupación máxima de parcela.

La edificación aislada se ubicará dentro de -- la parcela, de forma que sea liberada la longitud mínima de 5 m. de retranqueo a linderos de parcela, a estos efectos se establece en -- un 50% la ocupación máxima de parcela por la= edificación.

2.5.- Altura máxima de la edificación.

La altura de la edificación para esta zona se ajustará a las necesidades del proceso de producción, no sobrepasando en ningún caso la altura máxima de 7 metros.

3.- CONDICIONES DE USO.-

Esta Ordenanza determina que en cada parcela mínima, sólo podrán establecerse las instalaciones vinculadas a un solo uso y una sola actividad.

3.1.- Usos permitidos.

- a) Vivienda.- Unicamente se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigilancia y mantenimiento, y siempre que no se pase de una por instalación industrial.
- b) Garajes.- Se autorizan las categorías 2ª y 3ª.
- c) Almacenes.- Se autorizan en todas sus formas.
- d) Bodegas.- Se autorizan en todas sus formas.
- e) Estaciones de Servicio.-
- f) Bares y Restaurantes.- Servicio de carretera.
- g) Industrial.- Se autorizan en todas sus formas.
- h) Oficinas.- Se permite el uso de oficinas ligadas a la actividad industrial.

i) Sanitario.- Se permite exclusivamente instalaciones de urgencia.

3.2.- Usos prohibidos.

Todos los restantes no especificados.

4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.

4.1.- Seguridad.

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidratante cada 500 m²., teniendo cada parcela UNO como mínimo.

4.2.- Residuos gaseosos.

La cantidad máxima de polvo contenido en los humos o gases emanados por las industrias no excederá de 1'50 gramos por m³.

El peso total del polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg/hora.

En cualquier caso los niveles aceptados de emisión serán los determinados por el Anexo IV del Decreto 833/1.975.

4.3.- Aguas residuales.

Las materias en suspensión contenidas en las aguas residuales no excederá el peso de 30 miligramos por litro.

La Demanda Bioquímica del Oxígeno (D.B.O.) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El Nitrogeno disuelto en las emancipaciones expresado en N y NH y no será superior a 10 y 13 miligramos por litro respectivamente.

El afluente no contendrá sustancias contaminantes ni peligrosas.

El caso de que la evacuación de aguas residuales no haga a la red --sin estación de depuración-- el afluente deberá ser ---desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, se dimentales o perceptibles que al mezclarse con otros afluentes puedan atender, -directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El afluente deberá tener su PH comprendido entre 5'5 y 8'5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante tal, el PH podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5.

El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°C., quedando --obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos aditivos hidroxilados y sus derivados alógenos.

4.4.- Ruidos.

Se autoriza un nivel de ruidos hasta 55 decibelios, medidos éstos en el eje de --las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

4.5.- Normativa vinculante.

Para todas las instalaciones de tipo industrial y/o industrial agropecuario, se

someterán en cualquier caso a lo dispues-
to por el Ministerio de Industria y Ener-
gía; Jefatura Provincial de Sanidad; Jefa-
tura Provincial de Producción Animal y Re-
glamento de Actividades Molestas, Insalu-
dables, Nocivas y Peligrosas.

ORDENANZAS DE SUELO NO URBANIZABLE

DELIMITACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- Se considera Suelo no Urbanizable, al territorio -- del término municipal no incluido como urbano ni -- como Apto para la Urbanización.

CLASIFICACION.-

1º.- En el correspondiente plano de Ordenación, de clasificación del suelo se encuentran indicadas las clases en que se divide el Suelo no -- Urbanizable, y que son:

A.- Suelo no urbanizable protegido.

B.- Suelo no urbanizable no protegido.

2º.- El suelo no urbanizable protegido se puede --- subdividir en:

A.1.- Protección de carreteras.

Constituye éste suelo el delimitado por dos líneas paralelas; a las aristas exteriores de explanación de las carreteras y a una distancia de 50 m. desde ellas, medidas hacia el exterior para --- las carreteras nacionales y de 30 m. en las restantes, incluidas las previstas/ para el Sistema General de Comunicaciones.

A.2.- Protección de cauces.

Estará constituido éste suelo por la --- franja de terreno delimitada por dos --- líneas paralelas a la línea de máxima a venida media anual de los citados cauces, situadas a una distancia de 20 m.--- de ella medida hacia el exterior y en --- planta.

A.3.- Protección de las líneas de energía eléctrica.

Constituido por las servidumbres de paso de las líneas de transporte eléctrico en alta tensión. A esta protección está sujeta una franja de terreno paralela al tendido eléctrico y de un ancho variable con el voltaje de la línea según se especifica en apartado N.U.3.

A.3.- Protección Forestal.

Está constituido por aquellos terrenos así designados en el correspondiente plano de Ordenación, y en las que por su aprovechamiento y rendimiento forestal, es necesaria su protección.

3º.- Constituye el suelo no protegido aquellos terrenos incluidos en suelo no urbanizable, y que no están incluidos entre los sujetos a ninguna de las protecciones del punto anterior.

zadas a nivel por senda o servidumbre de paso alguna."

"c). Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con caracter temporal, por una franja de terreno no destinada a la circulación, denominada mediana o, en casos excepcionales, por otros medios".

"Son autovías las carreteras, que no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, estén concebidas, construidas y señalizadas para la exclusiva circulación de automóviles y no tengan acceso a ellas las propiedades colindantes."

Artº 2.- "La titularidad de las carreteras, según los casos, corresponde al Estado, o a las Provincias o a los Municipios y demás Entidades Locales."

"Son carreteras estatales las comprendidas en el Plan Nacional de Carreteras".

"Son carreteras provinciales las que, sin estar comprendidas en las redes estatales, tienen interés público provincial y se incluyen en los correspondientes Planes Provinciales de Carreteras".

"Son carreteras municipales las que, sin estar comprendidas en los dos apartados anteriores, -

hayan sido construidas por los Ayuntamientos o demás Entidades municipales de las respectivas localidades".

"Las carreteras construidas por particulares en ejecución de planes de ordenación urbana o para el servicio de núcleos urbanos se integrarán en las redes municipales, sin perjuicio de lo que se disponga para su recepción y conservación de acuerdo con la Legislación aplicable sobre el Régimen del Suelo y la Ordenación Urbana".

Artº 3.- "A los efectos de ésta Ley no tendrán la consideración de carreteras, ni se incluirán, por lo tanto en las redes a que se refieren los artículos anteriores."

"Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales".

"Los caminos de servicio de que sean titulares el Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades locales y demás personas de derecho público."

"Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio."

"Se consideran caminos de servicio los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares, a quie-



nes corresponde atender a todos los gastos que ocasione su construcción, reparación y conservación.

"Cuando las circunstancias que concurren en los caminos de servicio lo permitan y lo exija el interés general, deberán éstos abrirse al uso público, según su naturaleza y legislación específica. En este caso habrán de satisfacer las normas de utilización y seguridad propias de las carreteras, y se aplicará, si procede, la Ley de Expropiación Forzosa a efectos de indemnización.

"La presente Ley no será de aplicación a los caminos de servicio afectos permanentemente a las necesidades de la defensa nacional o adscritos a las Fuerzas Armadas."

2.- AMBITO DE APLICACION.

Se delimita y define según lo establecido en el Título III de la vigente Ley 51/1974 de 19 de diciembre, de Carreteras.- Uso y defensa de Carreteras.

Concretamente se resalta lo establecido en el artículo 37.- Uno "A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación, desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de edificaciones, a excepción de las que resultaran imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes,-

que deberán ser debidamente autorizadas, y todo ello, sin perjuicio de las delimitaciones que se establecen en los artículos 33 y 34. En las carreteras que integran las Redes Nacionales, ésta "línea", se situará a 25 m. de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente a partir de la indicada arista; en el resto de las carreteras tal distancia será/ de 18 m.

3.- CONDICIONES DE USO.-

- 1º.- Se respetará la zona de afección de las carreteras, según lo establecido en el artº 35 de la vigente Ley/ de Carreteras 51/1974 de 19 de Di-- ciembre.
- 2º.- Se respetarán las zonas de servidum bre y afección de las carreteras, - según lo establecido por el artº 36 de la vigente Ley de Carreteras - - 51/1974 de 19 de diciembre.
- 3º.- Se resalta lo establecido en el Tí- tulo IV de la vigente Ley 51/1974 - de 19 de diciembre, de Carreteras, - "Travesías y redes arteriales de po blacion".
- 4º.- Se establece como distancia mínima, para dos o más intersecciones con - carreteras, la longitud de 300 m., - medidos sobre ejes de cruce.

ZONA DE DOMINIO
PUBLICO (Arts 33)

S E P E R M I T I D O

S E P R O H I B I D O

O S T E N S I V A O I G N O S E

Realizar obras

Autorización Organismo -
Administrativo del que -
depende.

ZONA DE SERVIDUM
PBE (Arts 34)

a) Almacenar temporalmente mate-
riales u herramientas destinadas/
a las obras de construcción, repa-
ración o conservación de la carre-
tera.

Usos incompatibles
con la seguridad -
vial.
Publicidad.

Autorización Organismo -
Administrativo competente/
de del que depende.
Se indemnizará ocupación
y daños y perjuicios.
Puede expropiarse.

b) Depositar temporalmente objetos
o materiales de cualquier tipo que
por cualquier causa se encuentren
en la carretera y constituyan obs-
taculos o peligro.

c) Estacionar temporalmente vehicu-
los o remolques que no puedan ser
obligados a circular por avería o
cualquier otra razón.

d) Encauzar aguas que discurran -
por la carretera.

e) Aprovechar para uso exclusivo/
de las obras de la carretera re-
cursos geológicos, mediante las -
autorizaciones que correspondan.

f) Autorizar el paso de conduccio-
nes de agua, electricas o de otro
tipo.

g) Otras analogas que contribuyan
al mejor servicio de la carretera.

h) Ordenación especial del suelo/
rustico por el M^o de Agricultura.

S E P R O H I B E

S E P R O H I B E

O D E S E R V A C I O N E S

ZONA DE APROBACION
(Artº 35)

Ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso ó el destino de las mismas y plantar o talar arboles.

Ordenación especial del suelo por el Re de Agricultura,

PUBLICIDAD=

Licencia del Organismo Administrativo del que depende. La derogación se fundará en planos o proyectos de ampliación para un futuro no mayor a 10 años.
Puede expropiarse.

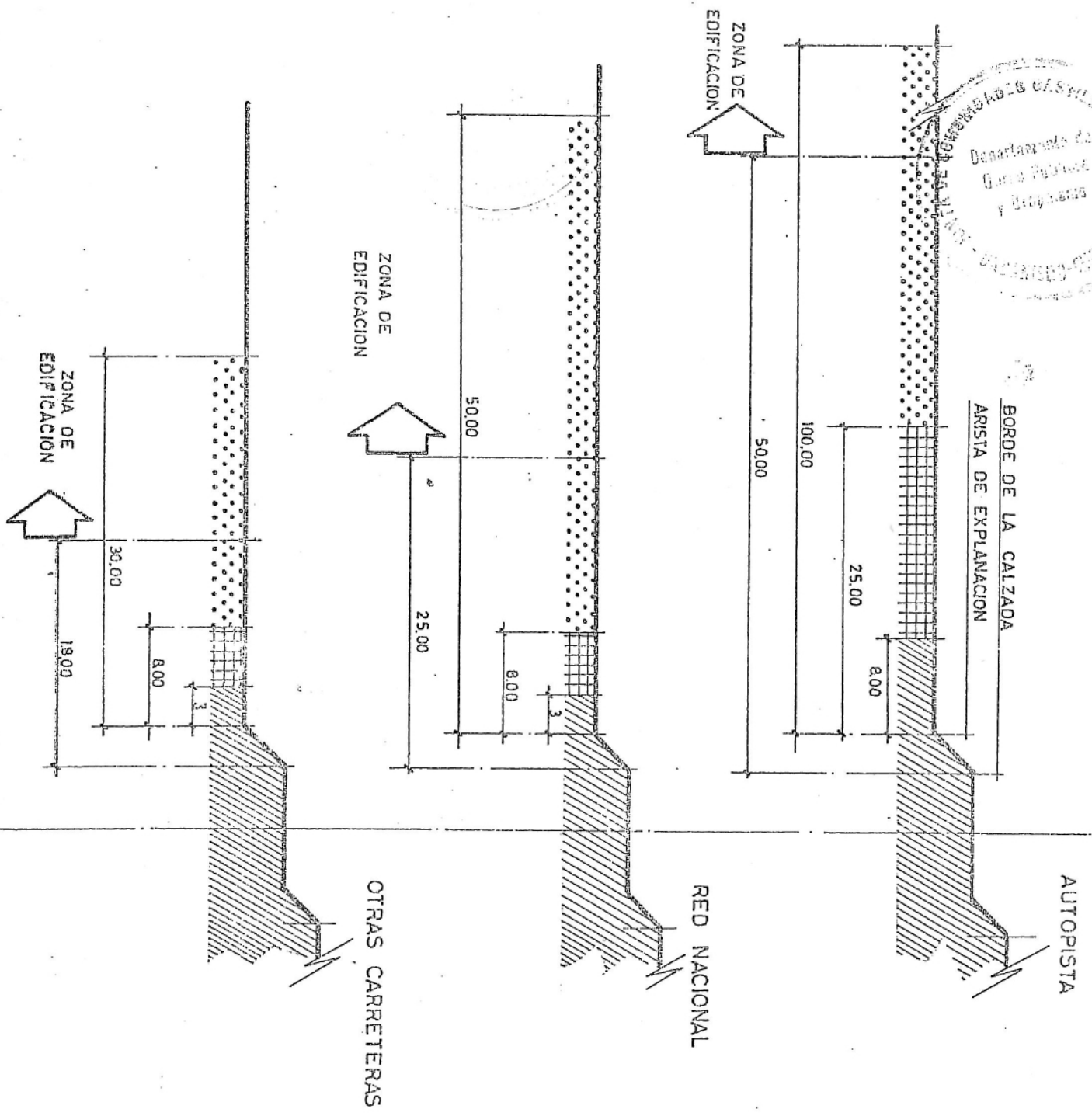
LÍNEA DE EDIFICACION HASTA LA CALLE
PAREDA (Artº 37)




Las obras de construcción, reconstrucción, o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes.

Vías de conservación y mantenimiento han de ser autorizadas por el organismo administrativo del que depende.



Ley 51/1.974 de 19 de diciembre
de CARRETERAS



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

CARRETERA Y LIMITACIONES
A LA PROPIEDAD.

ESCALA. 1:500

N.U.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE CAUCES

Esta clase de suelo está sujeta a las siguientes limitaciones:

- 1º.- Para toda construcción, reconstrucción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en ésta clase de suelo será indispensable, como requisito previo a la licencia, la autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Si la obra afecta a la zona de dominio público del cauce, será preceptivo el permiso expreso de la Comisaria de Aguas de la cuenca.

N.U.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE LINEAS
DE ENERGIA ELECTRICA-

1º.- Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades - de las líneas eléctricas de alta Tensión a menor distancia de la establecida en - el Reglamento de Línea de Alta Tensión - de 28 de Noviembre de 1.968. Estas son:

a) Edificios y construcciones.

-La distancia mínima sera de $3.3 + \frac{V}{100}$ m.

-Se establece un mínimo absoluto de 5 m.


b) Bosques y arbolado.

-La distancia mínima será de $1.5 + \frac{V}{100}$ m.

-Se establece un mínimo absoluto de 2 m.

Se toma como valor V la tensión compuesta de la línea en KV. Para las líneas - actualmente existentes $V = 22$, y las -- distancias a considerar serán 5 m. para edificios y construcciones y 2 m. para/ arbolado.

2º.- En las líneas aéreas, se tendrá en cuenta para computo de las distancias del punto anterior, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes de tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.



N.U.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL

El suelo así clasificado comprende la mancha forestal que se extiende al Sur del Término Municipal y a ambos lados de la Carretera -- N-311, localizado en el Plano de Ordenación correspondiente -Plano de Zonificación- como "Pinar de Dulcinea" y "Forestal."

Condición 1ª.- Usos permitidos.

- Cosntrucciones e instalaciones dedicadas a la explotación forestal o agrícola, y que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
- Instalaciones de ocio y esparcimiento y actividades al aire libre.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Condición 2ª.- Tipo de edificación.

- El tipo de edificación será libre, debiendo cumplir los siguientes puntos:
 - Altura máxima: 7 m. Se exceptúan las instalaciones análogas que requieren mayor altura en razón de su propia función.
 - Ocupación máxima: 5%. Se exceptúan las instalaciones para el servicio público como depósitos de agua o similares.
 - Retranqueos: mínimo de 10 m. a linderos. Se exceptúan los depósitos de agua y aquellas instalaciones que por su preciso emplazamiento no admitan variación en su lugar de ubicación.

-- Parcela mínima: Para las construcciones agrícolas será la de la unidad mínima de cultivo, determinada del modo previsto en la Ley de 15 de Julio de 1.954 y O.M. de 27 de Mayo. Para el resto de construcciones e instalaciones no se fija.

Condición 3ª.- Estética.

- Las construcciones a realizar en ésta clase de suelo deberán ser tratadas de acuerdo con el fin que persiguen, evitando en lo posible fuertes contrastes con el medio ambiente que los rodea.

INCOMPATIBILIDADES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.-

- En este tipo de suelo son incompatibles los siguientes usos:

A-I.- Suelo de protección de carreteras.

- Cualquier tipo de edificación dentro de la franja delimitada por las líneas de edificación.
- Los no autorizados por los Organismos de quienes dependa la carretera.
- Cualquier clase de publicidad.
- Las incompatibilidades con el suelo no urbanizable sin protección.

A-II.- Suelo de Protección de Cauces.

- Cualquier tipo de uso no autorizado por la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Las incompatibilidades con el suelo no urbanizable sin protección.

A-III.- Suelo de Protección de líneas de energía eléctrica.

- Cualquier uso que esté en contraposición con el espíritu de la servidumbre creada por el tendido.
- Las incompatibilidades con el suelo no urbanizable sin protección.

A-IV.- Suelo de Protección Forestal.

- Uso residencial en general.
- Uso de garaje en general, a excepción de aquellas ligadas a construcciones, e instalaciones dedicadas a la explotación forestal, Agrícola o de esparcimiento al aire libre.
- Uso de industria en todas sus categorías a excepción de las estaciones de revicio que lindan con las carreteras.

N.U.5.- SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCION ESPECIFICA

El suelo así clasificado deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Condición 1ª.- Usos.

- Además de las permitidas en la N.U.4. para el suelo no urbanizable de protección agrícola, las que se autoricen siguiendo el procedimiento previsto en el artº 43.3 del -- Texto Refundido de la Ley del Suelo, destinadas a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interes social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, así como adifícios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los/ que no existe posibilidad de formación de/ un nucleo de población.

Condición 2ª.- Tipo de edificación.

- Aparte de las construcciones agrícolas, ganaderas o mineras ya reglamentadas por la/ condición 2º de la N.U.4. se regulan las siguientes:
 - a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interes social.
 - Para su localización en este tipo de/ suelo, se deberá justificar el que ne cesariamente han de ser emplazadas en el medio rural.
 - Tipo de edificación: libre.
 - Altura máxima: libre.
 - Ocupación máxima: 20%
 - Edificabilidad: 0,2 m2/m2.
 - Retranquicos: mínimo de 15 m. a linderos

- Parcela mínima: 5.000 m².

- Podrán edificarse viviendas para el personal de vigilancia y/o portería de la instalación, a razón de 2 viviendas por cada 5.000 m². de parcela.

- A efectos de edificabilidad computará toda la superficie construida cualquiera que sea su uso o situación.

b) Edificios aislados destinados a vivienda.

- Solo se permitirá la construcción de una vivienda por cada parcela mínima.

- Tipo de edificación: Unifamiliar aislada.

- Altura máxima: 7 m. Sobre ésta altura solo se permitirán chimeneas, depósitos de agua y torreones o escaleras para acceso a cubierta.

- Edificabilidad: 0,05 m²/m².

- Parcela mínima: Se ha de cumplir uno de los dos requisitos que siguen, en cuyo caso se considerará que no existe peligro de formación de un núcleo de población.

I.- Parcela neta mayor de 10.000 m².

II.- Que la edificación que se proyecte diste 100 o más m. de la más próxima destinada a vivienda en cuyo caso la mínima parcela será de 5.000 m².

- Retranqueo: Mínimo de 10 m. a linderos

- Ocupación máxima: 5%

- En una misma parcela podrán edificar-

se una vivienda familiar y una o varias construcciones agrícolas, sin embargo habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otra/s de al menos 10 m.

En caso de ser menor ésta distancia/ o adosarse, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.

- A efectos de edificabilidad computará toda la superficie construida cualquiera que sea su uso o situación.

Condición 3ª.- Servicios urbanísticos.

- Los edificios regulados por la condición/ 2ª de ésta norma, en sus apartados a y b, deberán:

- a) Tener acceso rodado.
- b) Tener abastecimiento de agua potable - en cantidad suficiente, que en caso de vivienda será de 250 litros por habitante y día.
- c) Tener suministro de energía eléctrica.
- d) Tener un sistema de evacuación de aguas residuales oficialmente homologado.

- De no contar con estos servicios, o con alguno de ellos, los promotores deberán garantizar su ejecución simultánea con la edificación, exigiéndose para ello las mismas condiciones del punto 3 de la Norma 71.

Condición 4ª.- Usos.

En este tipo de suelo son incompatibles los siguientes usos:

- Uso residencial en general a excepción de

la unifamiliar aislada que cumple los requi
sitos exigidos por la Norma N.U.5, condición
2ª b.

- Edificaciones e instalaciones que no sean de
utilidad pública o interes social.
- Uso industrial en sus categorias 4, 5, 6 y 7.

N.U.6.- ORDENANZA PARA OTRAS ACTIVIDADES

Para minas, canteras y otras actividades no previstas que supongan una alteración o cambio en los usos regulados por los epígrafes precedentes se tendrá en cuenta las siguientes normas:

1.- Condiciones para cambio de uso.

Necesidad de declaración de utilidad pública del suelo no urbanizable, calificado en el plan sin que la alteración topográfica suponga derecho de aprovechamiento.

Los promotores o concesionarios de la explotación restituirán las condiciones en cuanto a la capa vegetal existente antes del cambio de uso.

2.- Reclamación.

La establecida por la legislación vigente sobre la materia.

3.- Condiciones en cuanto a viario.

Las construcciones auxiliares necesarias para la explotación se retranquearán un mínimo de 25 m.

Condiciones de Usos.

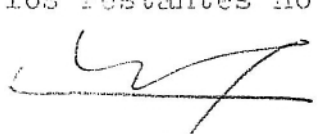
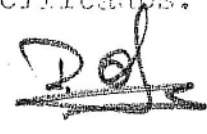
1.- Usos permitidos.-

Únicamente los vinculados a explotaciones agrícolas o industriales (punto 4) y viviendas aisladas vinculadas a las mismas, siempre que no exista riesgo de formación de núcleos de población.

En todo caso los servicios de agua, luz y alcantarillado deberán ser resueltos por los promotores y/o propietarios.

2.- Usos prohibidos

Todos los restantes no especificados.

DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Esta definición se entiende como complemento a las Ordenanzas en Suelo no Urbanizable tendente a impedir la formación de núcleo de población.

- Se entiende que un conjunto de viviendas forman núcleo de población, cuando 5 ó más de 5 unidades aisladas o agrupadas, cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- 1ª) Cuando la parcela es inferior a 10.000 m².
- 2ª) Cuando una edificación de otra dista menos de 100 metros lineales entre fachadas o cerramientos exteriores.

Cuenca, Enero de 1.982.



Fdo.- Ramón Osma Cantero.- Arquitecto
José M^a López Iranzo.- Soc. Urbaní