

## NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

-Aprobadas por unanimidad el Ayuntamiento en Sesión 08/05/1985

-Aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19/06/1985

-Publicadas en Boletín Oficial de la Provincia nº. 159 de 15/07/1985

\*\*\*\*\*

### NORMAS URBANISTICAS:

Capítulo I.- Normas Generales.

Capítulo II.- Normas Generales de Suelo Urbano.

Capítulo III.- Normas Generales del Suelo Urbanizable.

Capítulo IV.- Normas Generales del Suelo no Urbanizable.

Capítulo V.- Normas Particulares para Suelo Urbano.

Capítulo VI.- Normas Particulares para Suelo Urbanizable.

Capítulo VII.- Intervención de la edificación y uso del suelo.  
Licencias.

### Capítulo I.- Normas Generales.

Apartado 1.- Ámbito de Aplicación y Vigencia.

Apartado 2.- Régimen Urbanístico del Suelo.

Apartado 3.- Contenido de las Normas.

Apartado 4.- Desarrollo de las Normas.

Apartado 5.- Definiciones Generales.

(1.1.1)

Capítulo I.- Normas Generales.

**Apartado 1.- Ámbito de Aplicación y Vigencia.**

El ámbito de aplicación de estas Normas se extiende a la totalidad del suelo delimitado como urbano, así como para el urbanizable y no urbanizable, según el documento gráfico que se acompaña, definido respecto de puntos localizables y relacionados.

En todo lo consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la documentación de estas Normas, serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia, sin perjuicio del cumplimiento de cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación.

Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y tendrán vigencia hasta la aprobación del Plan General de Ordenación del Municipio y mientras no se apruebe definitivamente su modificación.

Se recomienda, con el fin de mantener la necesaria adaptación a las circunstancias que en el futuro puedan presentarse, se revisen cada cuatro años, considerando nuevamente la clasificación del suelo.

La Calificación de las Normas en suelo urbanizable se modificara si en el plazo establecido de dos años no se presenta el Plan Parcial que los desarrolla.

No obstante, y si ello fuera preciso, existe la posibilidad de revisar en cualquier momento aquellos puntos que se consideren necesarios siguiendo el proyecto de modificación correspondiente, con el mismo proceso enunciado para la formulación de las Normas (Artº. 49 de la Ley del Suelo) y se justifique plenamente su necesidad o conveniencia.

(1.2.1)

**Apartado 2.- Régimen Urbanístico del Suelo.**

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican la totalidad del término municipal según las siguientes categorías:

- Suelo urbano
  - Casco histórico-artístico.
  - Casco urbano.
  - Ensanche.
  - Sectores urbanos dispersos.
  
- Suelo urbanizable
  - Residencial.
  - Industrial.
  
- Suelo no urbanizable.

(1.3.1)

### **Apartado 3.- Contenido de las Normas.**

Las Normas Subsidiarias se integran en los siguientes apartados:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información y ordenación.
- Normas Urbanísticas.

(1.4.1)

### **Apartado 4.- Desarrollo de las Normas.**

El cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo en:

- Suelo urbano mediante la previa cualificación de solar y será el suelo edificable y en zonas que así lo señalen las Normas mediante la redacción y aprobación del previo Estudio de Detalle.
- Suelo urbanizable mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, de Proyectos de urbanización y de Estudios de detalle en los sectores ó polígonos en que así se establezca a través de sus ordenanzas específicas.

(1.5.1)

### **Apartado 5.- Definiciones Generales.**

A efecto de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los Artículos siguientes:

Zona: Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro de un polígono determinado.

Sector: Superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación del planeamiento y ejecución urbanística.

Polígono: Superficie definida en los planos de zonificación como unidad mínima de actuación y, salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas Normas, de reparto de cargas a efectos de parcelación.

Sistemas Generales: Se entiende con éste término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.

Sistemas Interiores del Polígono: Se entiende con éste término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en los Planes Parciales y en su caso en los Estudios de Detalle.

(1.5.2)

Solar: Son las superficies de suelo urbano, definido en las presentes Normas, aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

b).- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c).- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras de la vía a la que de frente.

Alineaciones Oficiales:

1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las presentes Normas.

Pueden ser: Alineaciones Exteriores y Alineaciones Interiores.

2.- Alineaciones Exteriores son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

3.- Alineaciones Interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

Alineaciones Actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Finca Fuera de Línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

(1.5.3)

Finca Remetida: Es aquella que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Parcela Edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

Retranqueos: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de parcela.

Rasantes Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Línea de Cierre: Es la que delimita la superficie de la finca en la que debe ser situado el cerramiento.

Altura de Edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de los Pisos: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Superficie Ocupada: Es la comprendida dentro de límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas Normas excluidas de la superficie ocupada.

(1.5.4)

Superficie Edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Superficie Máxima Construible: Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de parcela edificable.

Superficie Total Edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Espacio Libre: Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

Patio de Parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y se dividen en dos grupos:

- 1.- Patios Cerrados.
- 2.- Patios Abiertos.

Patio Ingles: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Pieza Habitable: Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Planta Baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Portal: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

Sótanos y Semisótanos: 1.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

(1.5.5)

2.- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre 1 m. y 1,90 metros por encima de la rasante.

3.- Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano ó sótano la faja de 10 metros de fondo máximo contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

Edificio Exento: Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras edificaciones por espacios libres.

Usos Permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

Usos Prohibidos: Son aquellos que no se consienten por será inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

Edificio Exclusivo: Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación: Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las mismas.

(1.5.6)

Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse absoluta en cifra total de metros cúbicos o de metros cuadrados edificados – suma de todas las plantas – y relativa en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados – suma de todas las plantas – por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

Profundidad Máxima: En la normativa correspondiente a cada zona se establece la profundidad máxima que puede alcanzar la edificación, Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior.

## **Capítulo II.- Normas Generales de Suelo Urbano.**

Apartado 1 Ámbito de Aplicación.

Apartado 2 Clasificación de Suelo Urbano.

Apartado 3 Normas Generales para los Viales.

Apartado 4 Normas Generales para los espacios libres.

Apartado 5 Normas Generales para las Edificaciones.

Apartado 6 Condiciones de Usos.

Apartado 7 Condiciones de Volumen e Higiénicas.

Apartado 8 Condiciones Estéticas.

**Apartado (1).- Ámbito de Aplicación.** (2.1.1)

El suelo Urbano, delimitado de acuerdo con los criterios establecidos en el Artº. 78 de la Ley del Suelo y el Artº. 21 del Reglamento de Planeamiento, comprende las siguientes zonas:

- Casco Histórico-Artístico.
- Casco Urbano.
- Ensanche.
- Polígonos Urbanos Diseminados (P.U.D.)

**Condiciones de Suelo Urbano.-**

Se considera Suelo Urbano aquel que reúna uno de los siguientes requisitos:

- a) Estar calificado como tal por las presentes Normas y aquel que se incorpore como tal, al ser aprobado el Plan Parcial en que se encuentre incluido.
- b) Disponer de alineaciones y rasantes.

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta tanto cumpla con las condiciones siguientes:

- a) Tener la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
- b) Tratarse de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías y espacios públicos y superficies que la presente ordenación especifique como no utilizable para la edificación.

(2.2.1)

**Apartado (2) Clasificación de Suelo Urbano.-**

El Suelo urbano definido como tal y de acuerdo con los criterios expuestos, está integrado por los espacios destinados a:

- Viales, dedicados a calles y plazas.
- Espacios libres, parques y jardines.
- Edificaciones públicas.
- Edificaciones privadas.

(2.3.1)

**Apartado (3) Normas Generales para los Viales.-**

Dentro de este apartado están comprendidos los espacios destinados a viales propiamente dichos, así como plazas y aparcamiento públicos. Teniendo las condiciones siguientes:

- a) Dominio: Público.
- b) Carácter de Uso: Público.
- c) Usos permitidos:



“No se permite ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna que no sean los servicios propios de la circulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc.”

- d) Usos prohibidos: Los usos no especificados.
- e) En los espacios libres o solares sin edificar podrán a instancia de la Corporación ser destinados a aparcamiento público, hasta que por la propiedad sean acometidas las obras de edificación.
- f) Su trazado y dimensiones se fijará a través de un plan de alineaciones.
- g) Será necesario la obtención de licencia previa para cualquier tipo de obra que pueda afectar a las calles o carreteras.

(2.4.1)

#### **Apartado (4) Normas Generales para los espacios libres.-**

Ámbito: Está integrado por los espacios destinados a parques, jardines, zonas libres y verdes y zonas peatonales.

Condiciones: 1.- Dominio: Público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes.

2.- Carácter de Uso: Público.

3.- Usos Permitidos: Pavimentaciones, bancos, estanques, fuentes públicas, arbolado, etc.

En cuanto a edificaciones, serán de iniciativa pública tales como parques infantiles, instalaciones deportivas, exposiciones al aire libre, monumentos y análogos, o concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como kioscos para los periódicos, bares, casetas de flores, estancos, etc., sin sobrepasar el 0,5% de la superficie total de la zona.

Independientemente de las anteriores instalaciones estas zonas podrán albergar otras destinadas a servicios públicos, como depósitos de agua, depuradoras, etc., debiendo tratarse exteriormente de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

4.- Usos Prohibidos: Los no especificados.

(2.4.2)

5.- Condiciones de la edificación:

- \* Parcela edificable. 25 m<sup>2</sup>. Máximo.
- \* Ocupación parcela 100%.
- \* Volumen construible 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Altura de edificación 3 mts/ máximo.

La ocupación con mesas al aire libre, fuera de los 25 m<sup>2</sup>., no podrá exceder de 100 m<sup>2</sup>.

(2.5.1)

**Apartado (5) Normas Generales para las Edificaciones.-**

Generalidades: 1.- Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en el suelo urbano.

2.- Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en las presentes Normas y Planes Especiales.

3.- El Ayuntamiento exigirá las siguientes condiciones de uso, volumen e higiénicas a toda nueva edificación pudiendo acordar la aplicación de las mismas a las construcciones existentes que se encuentren en contraposición con las mismas.

Ámbito: 1.- Las normas de este título se aplicarán al suelo urbano y al urbanizable que se incorpora al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

2.- Para edificar en solares de suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales, Proyectos de reforma interior o Estudios de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario, o resulte indispensable por el desarrollo del Plan para precisar las condiciones de edificabilidad.

(2.5.2)

3.- Las edificaciones anteriores a estas Normas que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, pero no la modificación de uso ni la de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al Artº. 154.3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

4.- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamiento comunitarios o parques y jardines y no cumplan los usos autorizados.

b) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior, que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

(2.5.3)

5.- A las edificaciones comprendidas en el punto 4 se aplicará lo dispuesto en el Artº. 60-2.3 de la Ley del Suelo.

Fachadas: 1.- Las fachadas de las casas, sus muros o verjas de cerramiento que lindan con la vía pública, tendrán un zócalo de piedra natural, o enfoscado de cemento por lo menos de 0,50 m. , sobre la rasante. Cuando la calle tenga grandes desniveles podrá blanquearse dicho zócalo con la condición de que en ningún punto tenga menos de 0,50 m.

2.- En la construcción de fachadas habrán de emplearse materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blancura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro de la vía pública.

3.- Correspondiendo al Ayuntamiento la supervisión técnica y urbanística de las calles y plazas, los propietarios, técnicos y constructores de obra deberán ajustarse a las observaciones que en este orden les sean hechas por los servicios técnicos municipales.

4.- Los muros contiguos a otra propiedad serán de fábrica de mampostería o ladrillo, prohibiéndose en absoluto el empleo de entramado de madera en los mismos.

Cuevas o Sótanos: 1.- No se autorizará la construcción de cuevas o sótanos que no figuren en proyecto, en garantía de las necesarias condiciones técnicas de las mismas.

(2.5.4)

Muros y Rellenos: 1.- Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme o natural. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, la profundidad no será nunca menos de 0,50 m., permitiéndose blanquear la cimentación si la rasante tuviera grandes desniveles, pero en ningún punto podrá quedar con menos profundidad de la indicada.

2.- Los muros lindantes con la vía pública que no cumplan más formalidad que la de cerramiento y cuya altura no exceda de tres metros, no podrán cimentarse a profundidad menor de 0,30 m., por debajo de la rasante oficial.

3.- Cuando sea preciso rellenar o terraplenar algún terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se realizará con tierra, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuesto.

4.- Si después de acabada la obra se produce, por causa de mala ejecución del terraplén, algún hundimiento en las calzadas, aceras o paseos, o desperfectos en las cañerías de los servicios públicos, el propietario quedara obligado a realizar las oportunas reparaciones.

(2.5.5)

Medianerías: Las medianerías descubiertas de forma permanente serán tratadas como fachadas.

Cubiertas: Los tejados de los edificios que den a la vía pública y sean vistos desde ella serán de teja curva.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento y de chapa galvanizada.

Alturas: Se medirán desde la rasante a la parte inferior del forjado del techo de última planta y en el punto medio de la fachada.

En las calles con pendientes se tomará la altura en el punto medio de cada tramo de 20 m. (exceptuándose aquellos casos que el fraccionamiento del edificio en tramos de 20 m., conduzca a soluciones inadecuadas de la práctica constructiva).

<u>Altura de Plantas:</u>	<u>Máxima</u>	<u>Mínima</u>
Planta baja	4,20 m.	3 m.
Planta de pisos	3,00 m.	2,50 m.

Estas alturas son libres entre forjados.

Construcciones por encima de la altura: No se permitirá ninguna construcción, salvo las necesarias para el servicio del edificio (cajas de escalera, torreta, etc.) y estarán siempre comprendidas dentro del plano de 45° de inclinación iniciada en el punto de partida de la cubierta.

(2.5.6)

Salientes y Vuelos de la Construcción: 1.- Cuerpos volados cerrados.

- Altura superior a 3,50 m., sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.
- Prohibidos en calles de ancho menor de 7 metros.
- En todo caso, podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle, definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto.

(2.5.7)

2.- Cuerpos volados abiertos.-

a) Altura superior a 3,50 m., sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

b) En calles de ancho menor de 7 m., se permitirá con vuelo máximo de 0,30 m.

c) En calles de ancho mayor de 7 metros, el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con máximo de 1,20 m.

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

3.- Distancia de todos los cuerpos volados a medianerías.

4.- Los apartados anteriores de este artículo no serán aplicables para aquellas áreas urbanas en las que concurren características típicas especiales, manteniéndose en todo caso, la trama urbana y el carácter de las edificaciones existentes.

5.- Marquesinas.-

a) Altura mínima sobre el nivel de acera en el punto más desfavorable 2,25 m.

b) Retranqueadas 0,40 respecto a la línea exterior del bordillo de la acera.

c) Si no hay aceras, o si el ancho de la calle es menor de 7 m., quedan prohibidas.

(2.5.8)

Patios.

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, un cuarto de la altura máxima autorizable del muro frontero con un mínimo de 3 m.

En los locales no vivideros (escaleras, pasillos) el mínimo será de 2 m.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m., de diámetro.

Los patios situados entre el testero del solar y la edificación tendrán una anchura mínima igual a la altura.

Vivienda Exterior: Todas las viviendas tendrán como mínimo una pieza habitable con vistas a la vía pública quedando prohibidas las viviendas interiores.

Escaleras: 1.- En vivienda colectiva la distancia mínima entre paramentos será de 2,20 m.

- 2.- El número de alturas de un tramo no podrá ser superior a 16.
- 3.- La longitud de cada peldaño o el ancho de cada descansillo no será inferior a 1 m., salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que se podrá reducir a 0,80 m.
- 4.- La medida de pisa será como mínimo de 28,5 cms., y la de tabica como máximo de 17,5 cms.
- 5.- Se prohíben peldaños compensados en vivienda colectiva.
- 6.- Iluminación y ventilación.

a) En edificios de dos plantas sobre rasante no es preciso ni iluminación, ni ventilación directa.

b) En edificios de mayor número de plantas tendrán que existir huecos o lucernarios en las siguientes condiciones:

(2.5.9)

- Edificio de tres plantas sobre rasante: Lucernario cenital sin necesidad de ojo de escalera, o iluminación a patio o fachada.

- Edificio de cuatro o cinco plantas sobre rasante: Lucernario cenital con ojo de escalera, o iluminación a patio o fachada. El lucernario tendrá una dimensión en superficie igual o superior a la mitad de la superficie de hueco de escalera; el ojo de escalera tendrá una superficie no menor de 1,20 m<sup>2</sup>., siendo su lado mínimo mayor de 0,50 m.

#### Programa Mínimo para Viviendas-Apartamentos.-

La vivienda-apartamento se compondrá, como mínimo, de salón-estar (10 m<sup>2</sup>), cocina (5 m<sup>2</sup>), baño (3 m<sup>2</sup>), y un dormitorio (10 m<sup>2</sup>). La cocina podrá formar pieza única con el salón-estar en un total de 14 m<sup>2</sup>.

(2.6.1)

#### **Apartado (6) Condiciones Generales de Uso.**

Clasificación: A efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes:

- a) Vivienda
- b) Comercio y oficinas
- c) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil
- d) Industrial, artesanía y almacenes
- e) Uso público o semipúblico.
  - Administrativo
  - Cultural
  - Religioso
  - Benéfico-sanitario
  - Hotelero
  - Espectáculos
  - De relación.

### Simultaneidad de Usos:

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que se determinan para cada zona y las establecidas en los reglamentos y disposiciones legales para cada uso.

Vivienda: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Se establecen las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Vivienda colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

(2.6.2)

Comercio y oficinas. Se comprenden en este uso:

- Establecimientos comerciales: Locales destinados a la venta de cualquier clase de producto al público, si esta venta llevara consigo el almacenamiento de productos molestos o peligrosos, quedaran clasificados como industrias con las mismas limitaciones, categorías y situaciones de estas.
- Oficinas comerciales, profesionales, administrativas, etc. Pueden ser compatibles con el uso de vivienda.

Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil. Se establecen las siguientes categorías:

- 1.- Garaje-aparcamiento privado, anexo a vivienda unifamiliar o colectiva.
- 2.- Estaciones de Servicio.
- 3.- Talleres del automóvil.
- 4.- Servicio público de transportes.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características singulares, lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctas oportunas que cada caso requiera.

Dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 3 m., de ancho y 5 m., de fondo con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup>., tendrán un acceso de 3 m., de ancho mínimo y en los de más de 600 m<sup>2</sup>., será de 5 m.

Las rampas rectas no sobrepasaran el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12%.

La plaza de aparcamiento mínima será de 2,20x4,50 m., con una superficie mínima por coche de 20 m<sup>2</sup>., y se admite una altura libre mínima de 2 m.

(2.6.3)

Todos los elementos integrantes de la estructura han de ser resistentes al fuego con un tipo mínimo de 3 horas, así como estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por medio de muros resistentes.

La unión del garaje con los elementos de comunicación del edificio se hará a través de vestíbulos estancos al humo y puertas resistentes al fuego.

#### Industria, Artesanía y Almacenes.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Industria artesana o sin molestia para la vivienda y almacenes menores de 100 m<sup>2</sup>.
- b) Industria compatible con vivienda.
- c) Industria incompatible con la vivienda.

Se admite en zonas dedicadas exclusivamente a industria, sin limitaciones de superficie, potencia, sin características industriales, excepto las que sean nocivas, insalubres o peligrosas, que no se admitirán en zona urbana y requieren un estudio específico de localización.

Para establecer los grados de compatibilidad se establecen las siguientes situaciones:

- A) En edificios de vivienda.
- B) En edificios de vivienda solamente en planta baja.
- C) En edificios exclusivos en patio de manzana.
- D) En edificios exclusivos entre medianerías con fachada a calle.

(2.6.4)

Categoría:	Máximos Admisibles:	Situaciones			
		A	B	C	D
a) Industria artesana o sin molestia para vivienda y almacenes menores de 100 m <sup>2</sup> .	CV	<b>0,5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	-
	Superficie m <sup>2</sup> .	<b>25</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	-
	Decibelios	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	-
b) Industria compatible con vivienda	CV	-	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
	Superficie m <sup>2</sup> .	-	<b>200</b>	<b>400</b>	<b>600</b>
	Decibelios	-	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>50</b>



(2.7.1)

**Apartado (7) Condiciones de Volumen e Higiénicas.**

Disposiciones Genéricas: 1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3.- Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

4.- El incumplimiento de estas normas, motivará la instrucción del oportuno expediente de sanción.

Serán objeto de este expediente las obras tanto de nueva construcción como de reparación o reforma, que se ejecuten sin la previa concesión de la licencia municipal o sin ajustarse a ella.

5.- Será facultad del Ayuntamiento Pleno el aprobar cuantas normas aclaratorias y complementarias de estas Condiciones se estimen pertinentes.

(2.8.1)

**Apartado (8) Condiciones Estéticas.**

Con objeto de mantener la calidad ambiental se observarán por cada tramo de calle o espacio público y tomando como indicativo de tipología la edificación con más de 30 años las siguientes condiciones:

- Se mantendrán los ritmos existentes en volumen, ancho y composición de fachada.
- Se permitirán vuelos si los hubiese en la edificación antigua con soluciones semejantes a las existentes en ellos.
- En las fachadas y en las cubiertas se emplearan formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes.

**Capítulo III.- Normas Generales del Suelo Urbanizable.**

Apartado 1 Ámbito de aplicación.

Apartado 2 Clasificación del suelo para urbanizar.

Apartado 3 Normas Generales para los viales.

Apartado 4 Normas Generales para los espacios libres, parques y jardines.

Apartado 5 Normas Generales para la infraestructura.

(3.1.1)

**Apartado (1) Ámbito de aplicación.**

Generalidades: El suelo clasificado como urbanizable, es el que figura en los planos de zonificación y comprende los suelos aptos para ser urbanizados, destinados a contener el inmediato crecimiento demográfico de la población.

Los polígonos que integran esta zona deberán ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de sus respectivos Planes Parciales.

Definición: Esta Norma califica como suelo urbanizable el que, según política urbanística inspiradora del planeamiento municipal, debe ser objeto de urbanización.

Esta Norma contiene las siguientes determinaciones en el suelo urbanizable:

- a) Sistemas.
- b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- c) Estándares condicionantes en la elaboración de los Planes Parciales.

Cesiones Gratuitas en el Suelo Urbanizable: Las cesiones gratuitas obligatorias se determinarán en el Plan Parcial y tendrán como mínimo la siguiente extensión:

- a) El suelo destinado al sistema viario local.
- b) El suelo destinado a jardines públicos y espacios deportivos, recreativos y de expansión públicos.

(3.1.2)

c) El suelo destinado a centros públicos para impartir la educación general básica y para los otros servicios públicos que se precisen en el Plan Parcial.

- d) El 10% del aprovechamiento del sector.

Obras en suelo urbanizable: En el suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar los sistemas generales. Para la urbanización de este suelo son indispensables el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

No se otorgaran licencias de edificación hasta tanto se ejecute la urbanización, aunque la parcela sobre la que se pretenda edificar cuente con indispensables elementos parciales de urbanización.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales los terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

1.- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en estas Normas y los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y actuación aislada.

2.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social así como viviendas unifamiliares en las que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población siguiendo el procedimiento del Artº. 44.2 del Reglamento de Gestión y criterios definidos en estas Normas para el suelo no urbanizable.

Desarrollo de la Norma en Suelo Urbanizable: Los planes parciales contendrán las determinaciones siguientes:

a) Reglamentación de los usos y delimitación de las zonas planeadas.

(3.1.3)

b) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines y los dedicados al deporte o al recreo.

c) Emplazamiento para dotaciones comunitarias.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones, alineaciones y rasantes.

e) Espacios para estacionamientos y aparcamientos.

f) Previsiones para los servicios técnicos necesarios a la urbanización de la zona.

g) Desarrollo preciso de las restantes determinaciones de las Normas, respecto a las condiciones de la edificación.

Condiciones de Uso, Volumen de la Edificación:

A la calificación desarrollada en los Planes Parciales, se le aplicará las condiciones establecidas en el suelo urbano al que se ha incorporado, salvo lo prescrito para él en su Normativa particular.

(3.2.1)

**Apartado (2) Clasificación del suelo para urbanizar.**

Se clasifican en:

- Viales, comprendiendo calles y plazas.
- Espacios libres, parques y jardines.
- Espacios para dotaciones:
  - Culturales.
  - Cívicas.
  - Deportivas.
  - Asistenciales.
  - Etc.

- Edificación.

(3.3.1)

### **Apartado (3) Normas Generales para los viales.**

Dimensiones: El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario. Las secciones mínimas entre cerramientos serán las siguientes:

- Sendas o aceras para peatones: 1,20 m.
- Calles de peatones: 4 m.
- Calles de reparto (inclinación máximo 15%): 8-10 m.
- Calles colectoras (inclinación máximo 10%) : 12-15 m.
- Arterias principales (inclinación máxima 7%): 24-30 m.
- Calles Industriales (inclinación máxima 7%) : 18-24 m.

Estacionamientos: En los Planes Parciales se establecerán las provisiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones, y en su caso, al margen de las bandas de circulación. La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas será la siguiente según los usos:

- Zonas de viviendas: 1 plaza cada vivienda.
- Zonas cívico comerciales: 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>., construidos.
- Locales de reunión: 1 plaza cada 10 a 20 localidades.
- Zonas Industriales: 1 plaza cada 10 empleados.
- Otros usos: A justificar.

(3.3.2)

Pavimentación: Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria al aglomerado asfáltico sobre su base compacta.

Las sendas peatonales, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponer las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

Si el terreno es de contextura arcillosa y plástica, se deberá disponer previamente al firme una capa filtro anti arcillosa.

(3.4.1)

### **Apartado (4) Normas Generales para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.**

La superficie de este suelo será de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, será como mínimo de 18 m<sup>2</sup>., suelo/vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>., de edificación residencial y con la graduación establecida en el Anexo del citado Reglamento. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada por los Planes Parciales.

Los elementos computables a efectos del cumplimiento de los módulos mínimos son los definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento “Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales” de la Ley del Suelo.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

(3.5.1)

#### **Apartado (5) Normas Generales para la infraestructura.**

Abastecimiento de agua: En las previsiones de los planes y proyectos de urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 300 litros/habitante/día.
- 2.- Agua para otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Sera preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por el organismo oficial en el caso de captación no municipal.

Evacuación de Residuales y Pluviales: Se exigirá, en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollo de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

(3.5.2)

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los Polígonos que no permitan esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 – 3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup>., para las alcantarillas de 0,30 m., y de 1 m<sup>3</sup>., como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitable en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancia no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m., de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

(3.5.3)

Suministro de Energía Eléctrica: El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. (3.5.3)

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes: Polígonos Residenciales:

Nº. de acometidas conectadas.	Coeficientes de simultaneidad.
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Polígonos Industriales:

Nº. de parcelas suministradas Desde el mismo c. de Transformación.	Coeficientes de simultaneidad.
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90

7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
23	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de la Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan.

(3.5.4)

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán, preferiblemente, subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas, o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km<sup>2</sup>.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizara con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electro técnicos vigentes, y de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

(3.5.5)

Alumbrado: El alumbrado Público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio)

Parámetros	Tráfico rodado		Peatones	
	Adecuado Conductores	Exigencia Seguridad	Exigencias Peatones	Zonas exclusivas peatones
<b>Iluminancia</b>	Recomendable	12 lux	8 lux	5 lux
	30 lux			
	Admisible			
	20 lux			
<b>Uniformidad Min/me</b>	1:3	1:3	1:4	1:6
<b>Deslumbramiento (*)</b>	SCO	SCO	NCO	NCO
<b>Temperaturas de color correlacionada</b>	4000K	4000K	4000K	4000K
<b>Rendimiento en color</b>				

(\*) Según “Normas e instrucciones para alumbrado urbano” M.V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

(3.5.6)

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia; y larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar; ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como “adecuadas para conductores” y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m., excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en el Municipio.

#### **Capítulo IV.- Normas Generales del Suelo no Urbanizable.**

Apartado 1 Ámbito de Aplicación.

Apartado 2 Medidas de Protección.

Apartado 3 Condiciones de Uso.

Apartado 4 Condiciones de Volumen.

Apartado 5 Medidas que Impidan Formación de Núcleos de Población.

(4.1.1)



### **Apartado (1) Ámbito de Aplicación.**

Definición: 1.- Estas Normas califican como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores de orden agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, o por exigencias de limitar la dinámica urbana, deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitar su degradación.

2.- El suelo no urbanizable se rige por lo dispuesto en este Capítulo. Los planes especiales que se elaboren para el desarrollo de las previsiones contenidas en el mismo, no podrán ampliar las posibilidades de edificación o admitir usos en oposición a lo previsto en estas Normas.

Condiciones: 1.- En el suelo no urbanizable no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales, paisajísticos y los extractivos actuales. Deben, en todo caso, asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo, flora, fauna o paisaje.

2.- Quedan prohibidas las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos, que den lugar a superficies que incurran en situaciones no permitidas por la presente normativa y la legislación.

3.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo urbanizable a falta de Plan Parcial.

(4.2.1)

### **Apartado (2) Medidas de Protección.**

Protección de Arbolado y Paisaje: 1.- Se conservará la ordenación actual del arbolado, jardines, áreas de vegetación y otras similares existentes. Se admitirán las operaciones de creación, mejora y conservación de este Suelo y de los mantos de vegetación y arbolado.

2.- Además de los dispuestos con carácter general en la regulación de las licencias, deberá acompañarse a toda solicitud de obras tala de árboles, estacionamiento o modificación de la jardinería y similares una Memoria detallando las medidas a realizar, encaminadas a la creación, mejora o conservación de este suelo y de su manto de vegetación o arbolado dentro de la parcela en la que se pretende llevar a cabo la operación.

Protección de Comunicaciones: 1.- En la zona de dominio público no está permitido ejecutar ningún tipo de obras, salvo las correspondientes a las mejoras y acondicionamiento de la calzada.

2.- En la zona de servidumbre, se permitirá el paso de conducciones de agua, eléctricas, telefónicas, etc.

3.- En la zona de afección no se podrán ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización del M.O.P.U.

4.- La dimensión de cada una de las zonas es la fijada en la Ley y Reglamento de Carreteras y establecida por el Organismo de quien depende la conservación del vial.

5.- La delimitación de suelo urbano afecta a las carreteras L-37 de Villamanta a Métrida, L-27 de Puente Calvin a Métrida y L-14 de Ocaña al Puente de la Pedrera. Que la línea de edificación se establecerá a DIECIOCHO METROS (18 m.), medidos desde el borde de la calzada.

(4.2.2)

Que la zona de afección será de TREINTA METROS (30 M), medidos desde la arista exterior de la explanación.

Que da conformidad a las alineaciones fijadas en los tramos de travesía en suelo urbano, ajustadas a las actuales existentes y que ha venido autorizando el Servicio de Carreteras.

Que los accesos del sistema general viario a las carreteras afectadas solo se efectuaran en las ya existentes previstas en los planos y siempre de acuerdo con las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras.

6.- A lo largo de la línea de ferrocarril se considerará una servidumbre de 20 m., a eje de la vía, en el que sin el correspondiente permiso, no se podrán ejecutar construcciones, apertura de zanjas, plantaciones, etc.

7.- Las vías pecuarias se mantendrán con su anchura y trazado, según figura en planos y la descripción en el Anexo 1.

Las vías pecuarias tienen la condición de bienes públicos no pudiéndose realizar ninguna obra o darse distinto uso del que las caracteriza, sin que previamente se hayan obtenido las autorizaciones correspondientes.

#### Protección de Cauces Fluviales:

Ámbito: Banda de protección en suelo urbanizable y no urbanizable de 10 m., a cada margen de los cauces fluviales. Cuando atraviere suelo urbano esta banda quedará reducida a 5 m.

Uso: Queda prohibida edificación en cualquiera de sus tipos, la modificación de los elementos naturales, vegetales o del régimen de aguas, los vertidos y rellenos sin autorización o informe previo favorable del ICONA. Se autorizan los usos agropecuarios actuales.

(4.2.3)

### Protección de Infraestructuras:

Ámbito: Banda de protección de 3m., a cada margen del eje de la infraestructura.

Uso: Queda prohibida la edificación en cualquiera de sus tipos. Se autoriza los usos agropecuarios actuales.

### **Apartado (3) Condiciones de Uso.**

Vivienda: Se permite el uso de vivienda en los siguientes casos:

- Cuando con carácter unifamiliar se destine a sus propietarios.
- Cuando se trate de viviendas obligatorias conforme a la disposición adicional 3ª, de la Ley de 3 de diciembre de 1953 sobre las fincas mejorables y disposición final de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artº. 86 de la Ley del Suelo.

Deportivo, Sanitario y Escolar: Se permitirán instalaciones deportivas con destino a recreo y expansión de los núcleos urbanos definidos en los Planos de Zonificación, instalaciones escolares con las dotaciones mínimas que establezca su legislación especial, y de carácter sanitario.

Las derivadas del aprovechamiento agrícola cinegético, mineras o extractivas. Debiendo en estos casos procederse al adecuado tratamiento de residuos.

Usos Dañosos o Perjudiciales: Los usos que aun cumpliendo lo establecido en los artículos anteriores, pudieran causar daños o perjuicios al destino agrícola de las fincas colindantes o de la zona del sector, no podrán autorizarse.

Usos Permitidos: Se admiten además de los usos permitidos en este suelo los de uso comercial, doméstico, estaciones de servicio y reparación de automóviles, hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías y bares.

(4.4.1)

### **Apartado (4) Condiciones de Volumen.**

1.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas así como las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas o interés social, así como viviendas unifamiliares, siguiendo el procedimiento del Artº 44.2 del Reglamento de Gestión.

2.- Las edificaciones permitidas serán exentas con retranqueos a linderos superiores a la altura y no inferiores a 3,5 m.

3.- El número de plantas sobre rasante será igual o inferior a dos para vivienda e industrias y a tres para edificios de utilidad pública o interés social.

4.- La ocupación máxima de edificación será de un 20% de la superficie de la parcela, para uso industrial y elementos de interés social.

5.- Dentro del proyecto de edificación se incluirá la pavimentación del vial hasta el camino público que le sirve de acceso.

(4.4.2)

Se podrá admitir como utilidad pública o interés social la construcción de industrias, que por requerir una localización, condicionada a las materias primas a utilizar o por proximidad de los servicios requeridos puedan resolver por si mismas con accesos y comunicaciones, servicios de agua industrial y/o por otra potable, evacuación de residuos y dotación de energía.

#### **Apartado (5) Medidas que Impidan Formación de Núcleos de Población.**

Definición: A efectos de aplicación de estas Normas, se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se de alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- a) La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4 ha.
- b) La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas citadas sea menor de 100 m.
- c) Que las cuatro estén afectadas por más de un servicio común.

Condiciones: Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable, y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda vivienda a construir cumpla con las condiciones siguientes:

- a) Cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres existentes no constituirá núcleo de población, tal como este se definió anteriormente.
- b) La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una vivienda habrá de tener una superficie mínima de 1 ha.

(4.4.3)

- c) La distancia entre los centros de gravedad de la nueva vivienda y cualquier otra existente será superior a 100 m.

- d) La altura máxima permitida será de 6 m., sobre nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.
- e) El coeficiente máximo de edificabilidad sobre la parcela será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) El retranqueo mínimo a linderos será de 30 m.

En los proyectos de edificación de viviendas en Suelo no Urbanizable se incluirá Certificación del Registro de la Propiedad expresiva de la superficie y demás características de la finca que queda afectada por la edificación.

Al objeto de evitar la indefensión de posibles terceros interesados que resulten directamente afectados por la aplicación de este artículo, y al margen de la preceptiva información pública y posterior publicación por el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) , del acuerdo de aprobación previa de estos proyectos por la Comisión Provincial de Urbanismo, según los Artº. 43.3 y 44 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento deberá anunciar el acuerdo que otorga definitivamente la licencia de edificación de viviendas unifamiliares aisladas en Suelo no Urbanizable en un periódico de los de mayor circulación en la provincia, y en el tablón de edictos de la Corporación por espacio de 10 días.

Disposición Transitoria: Las viviendas unifamiliares existentes en el momento de la aprobación de las presentes Normas que no cumplan las condiciones anteriores podrán ser legalizadas siempre que no se supere la densidad de 2 viv/ha.

Para la constancia de su existencia se procederá a la confección de un inventario que será expuesto al público para su información y posibles incorporaciones.

(4.4.4)

En dichas viviendas, asociado al expediente de legalización se autorizaran obras de ampliación inferiores a un 20% de la superficie actual.

## **Capítulo V.- Normas Particulares para Suelo Urbano.**

Apartado 1 Zonificación.

Apartado 2 Casco Histórico Artístico.

Apartado 3 Casco Urbano.

Apartado 4 Ensanche.

Apartado 5 Polígonos Urbanos Diseminados (P.U.D).

(5.1.1)

### **Apartado (1) Zonificación.**

Clasificación. El suelo urbano se clasifica en:

- Casco histórico artístico
- Casco urbano
- Ensanche
- Polígonos urbanos diseminados.

(5.2.1)

### **Apartado (2) Normas Particulares en Casco Histórico Artístico.**

Ámbito: Está constituido por el Polígono que se determina como tal en los planos de zonificación.

Tipo de ordenación: El tipo de ordenación será el de edificación según alineación de vial con edificación continua entre medianerías determinando manzana cerrada, sin perjuicio de las aperturas necesarias para la utilización activa de los espacios interiores.

Condiciones de uso:

- Edificios de vivienda.
- Vivienda u hotelero con la mejora y rehabilitación de los edificios.
- Comercio en general.
- Centros culturales y recreativos.
- Administración y servicios.
- Industria en sus categorías a y b en las situaciones A, B y C.

Alineaciones: Serán las existentes.

Condiciones de volumen:

- Edificación agrupada y edificación en manzana cerrada.
- Altura máxima: Calles ancho menor de 6 m. – II plantas (7 m)
- Calles ancho mayor o igual a 6 m. – III plantas (10 m).
- Edificabilidad: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura mínima: 2 plantas, tratando de forma análoga a la fachada los parámetros al descubierto.
- Si la casa a demoler tiene más de 100 años de antigüedad, las alturas permitidas serán las mismas que tenga esta.

(5.2.2)

El volumen de la nueva construcción no podrá exceder en ningún caso de un 20% más del existente en la casa a demoler.

Obras menores: Se podrán autorizar todas las obras menores de acondicionamiento, consolidación, etc., que no supongan demolición total ni parcial ni alteren sustancialmente la estructura, acabado, decoración original ni usos de los inmuebles incluidos en el casco histórico.

Obras mayores: Previamente a la realización de un Proyecto de obra nueva se visitará el inmueble para determinar que elementos de carácter artístico o histórico deben ser conservados (fachada, patios, artesonados, rejas) y en qué condiciones.

Si la casa puede ser demolida total o parcialmente el Proyecto para el nuevo edificio deberá ajustarse a las siguientes descripciones:

- Fachadas: Cuando la nueva construcción agrupa dos o más casas distintas, la nueva fachada deberá reflejar esta diferencia aún cuando la distribución interior una ambas casas.

La estructura de las fachadas se dispondrá de modo que predomine el macizo sobre el vano. Los huecos deberán ser siempre verticales, prohibiéndose proporciones cuadradas (excepto cuando el hueco tenga menos de 1 m., de lado) y apaisadas.

Los materiales de acabado de la fachada serán de revoco, mampostería concertada de piedra de la región en zócalos o cajones de ladrillo de era o sillares de piedra natural. No se admitirán fachadas con encalados a la tirolesa, chapados de ningún tipo ni ladrillo visto.

(5.2.3)

La cubierta será forzosamente de teja curva cerámica a ser posible procedente de derribo. La carpintería exterior será preferentemente de madera barnizada en su color o pintada en tonos oscuros (marrón, gris, etc.) en su defecto podrá ser metálica en gran escuadría pintada en los tonos citados o aluminio anodizado color bronce.

El oscurecimiento se podrá conseguir con fraileros de madera o cortinas interiores, prohibiéndose persianas enrollables exteriores. Los huecos exteriores serán forzosamente ventanas, balcones o miradores, prohibiéndose terrazas o cuerpos volados.

La cerrajería y rejería serán de forja.

(5.3.1)

### **Apartado (3) Normas Particulares en Casco Urbano.**

Ámbito: Está constituido por el Polígono que se determina como tal en los planos de zonificación.

Tipo de ordenación: El tipo de ordenación general será el de edificación según alineación de vial con edificación continua entre medianeras

determinando manzanas cerradas, sin perjuicio de las aperturas necesarias para la utilización activa de los espacios interiores.

Condiciones de uso:

- Edificios de vivienda
- Vivienda o hotelero
- Comercio en general
- Centros culturales y recreativos
- Administración y servicios
- Industria en sus categorías a y b en las situaciones A, B y C.

Condiciones de volumen:

- Edificación agrupada y edificación en manzana.
- Altura máxima 3 plantas (10,50 m).
- Fondo edificable máximo 12 m., en vivienda planta baja, 1ª y 2ª.  
18 m., en locales en planta baja.

Estudio de Detalle: Se podrá variar el tipo de ordenación, manteniendo la edificabilidad y altura, a través de un estudio de detalle con las siguientes condiciones:

(5.3.2)

- Retranqueos a linderos y fondo igual a la altura.
- Espacio libre público superior a 10% de la superficie ordenada en el que se pueda inscribir una circunferencia de diez metros de diámetro con un paso público de 6 m., de ancho mínimo.
- Separación entre edificaciones igual a su altura.
- Tratamiento de las medianeras como fachadas o adoso de la edificación en los fondos edificables.
- Ajardinamiento del 50% de los espacios libres.

Disposición de la edificación: 1.- En los solares de fondo inferior a 22,50 m., la edificación como consecuencia de las normativas de fondo edificable y patios testeros se dispondrá paralela a la alineación.

2.- En los solares cuyo fondo esté comprendido entre 22,50 y 60,00 m., la edificación se podrá adosar a los linderos laterales del solar, siempre que las luces rectas de cualquier paramento de la edificación sea igual a la altura y con un mínimo de 8 m., de luces rectas si la altura fuera menor de 3 plantas.

En todos los casos, los patios interiores que se crean han de ser accesibles desde el exterior, mediante pasos de 5 m., de anchura, que faciliten el acceso de personas, vehículos y servicio contra incendios.

(5.4.1)

**Apartado (4) Normas Particulares Ensanche.**



Ámbito: Está constituido por los polígonos que se determinan en los planos de zonificación.

Tipo de ordenación: Podrá ser desarrollada directamente a partir de estas Normas con edificación agrupada, edificación en manzana cerrada, edificación abierta.

Clasificación: Dentro del suelo clasificado de ensanche, según su destino, se puede hacer la siguiente clasificación:

Áreas libres:

- Parques, zonas verdes, sendas peatonales.
- Zonas deportivas.

Residencial:

- Urbano.
- Zonas a desarrollar en Estudio de Detalle.
- Industria.

Equipamiento:

- Escolar
- Recreativo
- Religioso
- Sanitario
- Viario.

Residencial unifamiliar:

- Edificación aislada o agrupada
- Altura máxima 2 plantas
- Parcela mínima 250 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela edificable 40%.
- Retranqueos mínimos a linderos 3 m., excepto a medianerías adosadas.

(5.4.2)

Residencial mixta:

Edificación agrupada según alineación a vial y ordenación abierta.

1).- Alineación a vial:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación: 60%.

Fondo edificable 12m., en viviendas. Retranqueos a linderos igual a la mitad de la altura, mínimo 3 m., en caso de no haber acuerdo con el colindante sobre la continuidad de la alineación y tratamiento de la medianería como fachada.

La anchura mínima de la calles será de 8 m.

2).- Ordenación abierta:

Retranqueos a linderos y fondo igual a la altura con mínimo de 3 m.

Espacio libre público superior al 10% de la superficie ordenada en el que se pueda inscribir una circunferencia de diez metros de diámetro.

Separación entre edificios igual a su altura.  
Ajardinamiento del 50% de los espacios libres.  
Tratamiento como fachada de las medianerías existentes.

Zonas deportivas:

Dominio público o privado.

Uso público con control de acceso.

Todo tipo de instalaciones deportivas, así como locales funcionales anejos (vestuarios, aseos, etc.)

No se fija parcela mínima.

Ocupación máxima 100%.

Aparcamientos interiores 1 plaza/50 m<sup>2</sup>., solar.

(5.4.3)

Consolidación de viales:

Cuando los caminos ya existentes, comprendidos dentro de esta zonificación se transformen en viales, su anchura mínima será de 8 m., de calzada y 1 m., de acera.

**Apartado (5) Polígonos Urbanos Diseminados (P.U.D).**

1.- Mirador de Méntrida

2.- San Roque

3.- La Morera

4.- Valcarillo

5.- Valdecorrales

6.- Encinasola

7.- El Avión

8.- Camino del Castaño

9.- El Castaño

10.- Capellanía

11.- La Berciana

12.- Valdecastaño.

(5.5.1)

## **Condiciones Particulares de los Polígonos Urbanos Diseminados (P.U.D).**

Ámbito: Está constituido por los polígonos que se determinan en los planos de zonificación.

Tipo de ordenación: Podrán ser desarrollados a partir de estas Normas, en función de su grado de desarrollo a través de:

- 1º) Proyecto de urbanización, cuando falte toda la infraestructura.
- 2º) Proyectos de obras ordinarias, para completar los servicios existentes.

En ambos casos será necesaria la aprobación de las obras por el Ayuntamiento para su consideración como solar.

Clasificación: Dentro del suelo clasificado se puede hacer la siguiente división:

- \* Áreas libres
  - Parques, zonas verdes, sendas peatonales, zonas deportivas.
- \* Residencial unifamiliar.
- \* Equipamiento.
- \* Viario.

Ejecución: Sobre los polígonos señalados las operaciones urbanísticas deberán llevarse a cabo de forma que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas de la urbanización.

(5.5.2)

A tal efecto se creará en cada Polígono la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación en el plazo de seis meses que elaborará un programa de actuación que determinará las prioridades de ejecución, que serán:

- 1.- Red de saneamiento y abastecimiento. Dos años.
- 2.- Pavimentación, red de energía eléctrica y alumbrado. Tres años.

### Obligaciones de los propietarios:

Los propietarios de suelo deberán asumir:

a).- La Contribución en metálico que se abonará al Ayuntamiento equivalente al valor del suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento del Polígono.

b).- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general.

c).- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público.

d).- Construcción de las necesarias conexiones con el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.

e).- Completar la ordenación en el plazo de un año con la redacción del proyecto de urbanización o proyectos de obras ordinarias de servicios urbanos con garantía por aval del 100% del importe de las obras o garantía equivalente a juicio del Ayuntamiento que será depositado en el Ayuntamiento, en el momento de solicitar la licencia de las obras de urbanización.

f).- Tramitación de legalización de viviendas existentes dentro del año de aprobación del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento.

(5.5.3)

Facultad de edificar: Solo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y posea un grado de urbanización normal, conseguido con la ejecución del aprobado proyecto de urbanización o proyecto de obras.

a).- Calles con calzadas y aceras pavimentadas.

b).- Dotación de agua de 300 litros ha/día, con red de distribución con servicio a pie de parcela.

c).- Red de saneamiento con servicio a pie de parcela.

d).- Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión con servicio a pie de parcela.

e).- Red de alumbrado público.

Igualmente cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante la concurrencia de los requisitos exigidos en el Artº. 41 del Reglamento de Planeamiento.

Costes de la Urbanización: El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios comprenderá los siguientes conceptos.

a).- Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción, encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b).- Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras homologadas.

c).- Suministro de agua en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable de riego y de hidrantes contra incendios.

(5.5.4)

d).- Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

e).- Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Incumplimiento de las obligaciones: El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas dará lugar:

a).- A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

b).- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Propietarios actuante, (Artº. 65 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Conservación de la Urbanización: La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los propietarios.

Sera obligatoria la constitución de una Entidad de Conservación de pertenencia obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial en el plazo de seis meses (Artº. 25.3 Reglamento de Gestión).

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se determinara en función de la participación que tuviese fijada en la Entidad de Conservación (Artº. 69 del Reglamento de Gestión).

(5.5.5)

Condiciones de uso y volumen: Residencial unifamiliar y equipo conexo (espacios libres, zonas deportivas, centros docentes, equipo social y comercial anexo a la vivienda).

Parcela mínima: Las existentes en el momento de aprobación de estas Normas y reflejadas en los planos parcelarios de cada sector, no pudiendo admitir su segregación.

Altura máxima: 2 plantas – 7 metros.

Retranqueos: A fachada y linderos – mínimo 3 metros. (Pudiendo prescindir de este retranqueo a los linderos cuando exista acuerdo entre los propietarios para adosar las viviendas).

Ocupación: La superficie de ocupación 20%.

Servicios: En las parcelas destinadas a servicios (depuradoras, transformadores, etc.), la ocupación admitida es del 100%.

Equipo: En las parcelas destinadas a equipamiento:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%
- Altura máxima: 2 plantas – 7 m.
- Retranqueos: Igual a la altura.

(6.1.0)

## **Capítulo VI.- Normas Particulares para Suelo Urbanizable.**

Apartado 1. Definiciones de los sectores

Apartado 2. Zona Residencial

Apartado 3. Zona Industrial.

(6.1.1)

### **Apartado (1) Definiciones de los sectores.**

Son los definidos como suelo urbanizable en los planos de zonificación, dentro de los cuales se diferencian las zonas siguientes:

- Zona de desarrollo urbano residencial.
- Zona de desarrollo urbano industrial.

Exigencias mínimas: Las actuaciones en este suelo mediante Planes Parciales respetaran las determinaciones mínimas que para cada tipo de zona marca el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo así como las condiciones higiénicas y constructivas de los Reglamentos y disposiciones vigentes y las de las presentes Normas urbanísticas.

Condiciones de desarrollo: La calificación para este suelo se mantendrá durante dos años. Si no se ha presentado el Plan Parcial en el citado plazo para su aprobación provisional, el Ayuntamiento iniciará el proceso para su descalificación como suelo urbanizable.

(6.2.1)

### **Apartado (2) Zona Residencial.**

Tipos de desarrollo de la edificación: El Plan Parcial se desarrolla a partir de los tipos de edificación ya establecidos para el suelo urbano para establecer ordenaciones temáticas.

Ordenación de vivienda colectiva:

- Longitud máxima del bloque 40 m.
- Altura máxima II plantas (7 m).
- Densidad máxima 30 viv./Ha.
- Ocupación máxima de parcela 40%
- Retranqueo mínimo a fachada y fondo 5 m.

#### Ordenación de viviendas aisladas unifamiliares:

- Fachada mínima de parcela 15 m.
- Altura máxima II plantas 7 m.
- Ocupación máxima 30%
- Retranqueos mínimos 5 m., a fachada y linderos.

#### Ordenación de viviendas adosadas unifamiliares:

- Fachada mínima de parcela ( 7 m.)
- Altura máxima II plantas (7 m.)
- Ocupación máxima: 40%
- Retranqueos mínimos: 5 m., a fachada ó testeros.

(6.3.1)

#### **Apartado (3) Zona Industrial.**

Comprende la zona delimitada dentro del suelo urbanizable para uso de industria y almacén por sus características de idoneidad de infraestructura viaria y fácil conexión a los servicios urbanos.

- Edificabilidad sobre parcela neta 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas en oficina y 10 m., en naves.
- Retranqueos – Viales 7 m.

En el cómputo de la altura máxima no se incluyen chimeneas, antenas e instalaciones especiales conexas con la función de la industria.

Las industrias no han de ser molestas, nocivas o insalubres que exigen una localización particularizada.

(7.0.0)

### **Capítulo VII.- Intervención de la edificación y uso del suelo. Licencias.**

Apartado 1. Clases de Actos Sujetos a Licencia.

Apartado 2. Tramitaciones Previas a los Proyectos de Construcción y Urbanización.

Apartado 3. Alineaciones.

Apartado 4. Presentación de Proyectos.

Apartado 5. Proyectos de Reforma.

Apartado 6. Obras de Reforma Parcial.

Apartado 7. Normas de Tramitación Abreviada.

(7.1.1)

**Apartado (1) Clases de Actos Sujetos a Licencia.**

Competencias y procedimiento:

1.1.- Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Artº. 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

(7.1.2)

- Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del Artº. 58 de la Ley del Suelo.
- El uso del vuelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista una Delimitación de Suelo urbano aprobada.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

1.2.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Reglamento se realicen por particulares en terrenos de



dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

(7.1.3)

1.3.- Las licencias se otorgaran de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y de las presentes Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

1.4.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico cuando la entidad otorgante, cuente con los servicios correspondientes, o les sea posible contar con los de la entidad comarcal o metropolitana en que esté integrada. Si la Diputación Provincial tuviese establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios, podrá solicitar el Ayuntamiento informe del mismo, si no contase con servicios técnicos o jurídicos propios.

1.5.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo o de las presentes Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

Cuando en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

1.6.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

(7.1.4)

1.7.- Las licencias caducarán a los 6 meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado, como mínimo, una parte de la obra que corresponda al 15% del presupuesto aprobado.

1.8.- Polígonos urbanos. Ligado a la licencia de los proyectos de Urbanización o proyectos de obras de urbanización se incluirá la licencia de legalización previa de las viviendas existentes dentro del plazo de los dos años dado para las obras de saneamiento y abastecimiento.

(7.2.1)

## **Apartado (2) Tramitaciones Previas a los Proyectos de Construcción.**

En todos los casos puede hacerse la solicitud de informes sobre régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, de conformidad con el

Artº. 63 del Texto Refundido de la Ley del Suelo “cedula urbanística”, siendo obligatoria la creación de dicha cedula por parte del Ayuntamiento para todas las fincas incluidas en el término municipal.

Únicamente puede edificarse sobre solares edificables, en las condiciones prescritas por las presentes Normas, de conformidad con el Artº. 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en suelo agrícola bajo las condiciones contenidas en las presentes Normas.

Para poder edificar sobre suelo urbanizable, es necesario tener aprobado el Plan Parcial, y la licencia de urbanización cuando esta se ejecute de forma conjunta con la edificación.

(7.3.1)

### **Apartado (3) Alineaciones.**

1.- Cualquier proyecto de edificación antes de su presentación en el Ayuntamiento, deberá ir precedido de una petición oficial de alineación de calle o calles, a las que se acompañara un plano de situación de la parcela a escala 1:2000 copia del original y un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala apropiada firmado por el Arquitecto Superior y el Propietario, que se hacen solidariamente responsables ante la Administración Pública de la exactitud de los datos consignados.

2.- Las alineaciones y rasantes serán solicitadas por los propietarios de los inmuebles en instancia dirigida al Sr. Alcalde, indicando la razón por la que se solicita y el uso que se proyecta dar a la nueva construcción.

Al solicitarse la licencia de obras, el propietario se somete a la alineación que señale el Ayuntamiento, independientemente que el particular la solicite o no.

3.- Presentada la instancia en el Registro general, pasará directamente a los Servicios Técnicos, quienes determinarán la alineación acompañando a la instancia el plano correspondiente. De tales servicios se trasladará a la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo para su informe, previo a la resolución del Pleno (o Alcalde si tiene delegada esta competencia), que deberá resolver en el plazo o plazos fijados por el Artº. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

(7.3.2)

4.- Si en virtud de nueva alineación se retranquease la fachada del edificio el terreno sobrante quedará de dominio público mediante cesión obligatoria, con inscripción registral de la nueva finca o solar.

(7.4.1)

**Apartado (4) Presentación de Proyectos de Edificación o Urbanización.**

**1.- Proyectos de Nueva Planta.**

Documentos propios: En la presentación de proyectos deberá figurar, además de los planos normales de planta, alzado, secciones, etc., un plano de situación a escala 1:2000, copia del plano oficial por triplicado un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala adecuada con la situación exacta en él de las edificaciones existentes, si las hubiere, de las que se proyecten y de la alineación establecida por el Ayuntamiento y una sección o secciones donde puedan apreciarse debidamente los criterios de rasantes aplicados para el cumplimiento de los normas de altura y volumen y fotografía del entorno.

En los casos de proyectos de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse junto con el proyecto de construcción proyecto de urbanización de los espacios libres interiores.

Visado del proyecto por la Delegación del Colegio Oficial de Arquitectos. Esta exigencia se extiende a los anteproyectos y estudios de detalle.

Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

Compromiso y encargo de Dirección de obra, con datos del Arquitecto y Aparejador, que deberán hacerse cargo de la Dirección facultativa de la obra.

(7.4.2)

2.- Una vez efectuado el señalamiento de líneas, el propietario solicitará del Ayuntamiento la licencia de construcción e instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente, acompañando tres ejemplares del proyecto de la obra, visado en el Colegio correspondiente.

3.- Las obras del Estado, Provincia o cualquier organismo oficial requerirán los mismos requisitos de las obras particulares.

4.- Una vez presentada la documentación requerida pasará a informe de los Servicios Técnicos quienes, en plazo de veinte días, la devolverán informada para su estudio por la Comisión de Obras.

Si el informe fuese señalando modificaciones precisas previamente su aprobación, se dará cuenta al solicitante par que en plazo de 30 días, pueda proceder a sus subsanación. Transcurrido este plazo sin presentación del proyecto reformado, se archivará el expediente.

El acuerdo favorable a la concesión de la licencia, será comunicado en forma al interesado, quien podrá dar comienzo a las obras cumpliendo los preceptos establecidos en las presentes Ordenanzas.

5.- El Ayuntamiento deberá adoptar acuerdo en cada caso dentro de los plazos señalados en el Artº. 9-5º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y transcurridos estos sin resolución expresa, serán de aplicación las normas que sobre silencio administrativo regula el apartado 7 del referido artículo.

(7.4.3)

En caso de modificación de tales normas se entenderán adaptadas a las mismas.

6.- La recogida de la licencia para su plena efectividad será condicionada a la liquidación previa de los derechos municipales basada en el presupuesto de ejecución material más el importe de los honorarios de proyecto y dirección.

(7.5.1)

#### **Apartado (5) Proyectos de Reforma o Ampliación.**

Esta Norma se refiere a las obras de reforma o ampliación que afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de los edificios.

Documentos: Deberán sujetarse a las mismas exigencias de los proyectos de nueva planta, señalados en la norma anterior, excepto la solicitud de alineación oficial.

En los planos deberá expresarse con claridad las cotas que son objeto de reforma o ampliación y el estado de los edificios anteriormente a la misma, con fotografía de los mismos.

En las obras de reforma general, en los planos se marcará con tinta roja, amarilla, azul o verde, las obras proyectadas, según sean de fábrica, madera, hierro y hormigón armado, respectivamente.

Intervención Técnica: Deberá expresarse en cada caso el grado de intervención técnica que acompaña a la obra y que, en caso de duda será determinado por el Técnico Municipal.

(7.6.1)

#### **Apartado (6) Obras de Reforma Parcial o Menores.**

1.- Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones estructurales de los edificios o en el caso de ampliaciones o decoraciones externas lo son de poca importancia.

Documentación: No precisa proyecto propiamente dicho. Sin embargo, deberá expresarse con absoluta claridad el alcance y cuantía de la obra.

Intervención Técnica: No precisa intervención técnica, en general, de Arquitecto y Aparejador. En algunos casos podrá exigirse a juicio de los Técnicos Municipales.

2.- Para la licencia de estas obras no se exigirán planos ni memorias y sí solamente la dirección facultativa en aquellos casos en que lo determinen las disposiciones en vigor, detallándose en la solicitud las obras a realizar, costo aproximado, maestro o constructor que la realice y nombramiento del técnico que habrá de dirigirla.

3.- Los restantes trámites se ajustarán a las normas citadas para los grupos anteriores.

4.- Las licencias podrán ser concedidas por la Alcaldía, previos los informes correspondientes.

(7.7.1)

#### **Apartado (7) Licencias de Tramitación Abreviada.**

Las solicitudes de licencia de obras de escasa importancia o especiales características, podrán ser objeto de tramitación abreviada.

Estas solicitudes requerirán únicamente el informe de la oficina municipal de Arquitectura, siendo competencia de la Alcaldía la concesión de licencias.

Las solicitudes que puedan ser objeto de esta tramitación se ordenan para mejor comprensión según el grado de intervención técnica que precisen:

##### Con intervención técnica del Arquitecto Superior y Aparejador.

1.- Reconstrucción de forjados de más de 50 m<sup>2</sup>.

2.- Demolición de grandes edificios.

3.- Piscinas o aljibes de más de 100 m<sup>3</sup>.

4.- Panteones.

5.- Anuncios de gran importancia.

##### Con intervención técnica del Aparejador.

1.- Refuerzos de muros y cimentación.

2.- Refuerzo de cubiertas.

3.- Reconstrucción de escaleras.

4.- Apertura de huecos en muros interiores con apeo de los mismos y sustitución de los cargadores.

5.- Reconstrucción de forjados hasta 50 m<sup>2</sup>.

(7.7.2)

6.- Cobertizos de obras y casetas provisionales de información.

7.- Piscinas o aljibes hasta 100 m<sup>3</sup>.

8.- Muros de contención.

9.- Demolición de pequeños edificios y vaciado de terrenos.

10.- Marquesinas

11.- Escaparates.

12.- Pozos negros y fosos sépticos.

### Sin intervención técnica.

- 1.- Guarnecidos y pinturas interiores.
- 2.- Escayolas.
- 3.- Arreglos de goteras y humedad.
- 4.- Cambio de bastidores y huecos interiores.
- 5.- Construcción de vallas y cercas provisionales.
- 6.- Construcción de cocinas, baños y mostradores.
- 7.- Demolición y construcción de tabiques.
- 8.- Toldos y anuncios de poco interés.

En todos los casos no previstos el Técnico Municipal determinará la documentación o intervención técnica que sea precisa.

### Instalación de portadas de establecimientos comerciales, toldos y marquesinas.

(7.7.3)

Para la instalación de portadas de establecimientos comerciales, será preciso acompañar a la solicitud de licencia plano a escala 1:50 con indicación de los materiales a emplear y tonos de color.

Para la colocación de toldos y marquesinas será preciso señalar en la solicitud la altura y saliente proyectado en cada caso.

### Anuncios, muestras y banderines:

Para la instalación de toda clase de anuncios visibles, farolas, placas, vitrinas, luminosos, etc., será precisa la licencia municipal, previa solicitud en forma dirigida al Sr. Alcalde y en la que se haga constar su clase, situación, iluminación, etc., acompañándose un croquis que defina totalmente la instalación.

Cuando tales instalaciones se proyecten a lo largo de las calles o plazas consideradas como travesía de carreteras, deberá seguir el trámite especial en vigor, previa solicitud de autorización a la Jefatura Provincial de Carreteras.

Madrid, Enero de 1984.

Fdo. Ángel Saura Hernández.