

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE NOVES

Diligencia A.- Para hacer constar que el presente volumen es copia exacta de las NN. SS. de Planeamiento Urbano aprobados inicialmente por el Pleno en sesión de 22 de julio 1995 y provisionalmente en sesión de 23 de diciembre de 1995 y consta de 265 páginas.
En Novés, a 25 de Mayo de 1997



ARQUITECTO REDACTOR SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES

DICIEMBRE 1996-APP02X5X97

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la C.P.U. en sesión celebrada el día 25 JUL 1997 habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios, constando dicho documento de 265 hojas, y de 19 planos, numerados y diligenciados.



EL SECRETARIO DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO

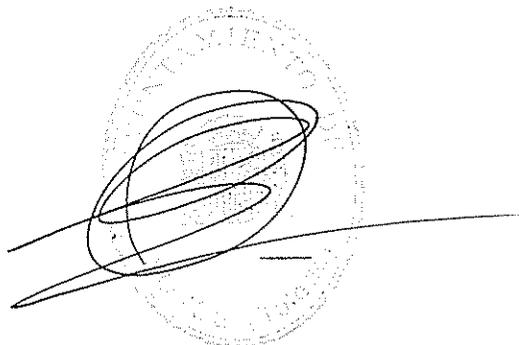
PRIMERA PARTE.- MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCION	Pag. 4
1.2.- MEDIO FISICO	Pag. 5
1.3.- ASPECTOS SOCIOECONOMICOS	Pag. 6
1.4.- ESTRUCTURA URBANA	Pag. 9
1.5.- INFRAESTRUCTURAS	Pag. 13
1.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE	Pag. 13

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- INTRODUCCION	Pag. 15
2.2.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACION	Pag. 15
2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO	Pag. 15
2.4.- NECESIDAD DE SUELO CALIFICADO	Pag. 16
2.5.- PROPUESTA DE ORDENACION	Pag. 17
2.6.- CALIFICACION Y CLASIFICACION DEL SUELO	Pag. 18
2.7.- RESUMEN DE LA ORDENACION	Pag. 19



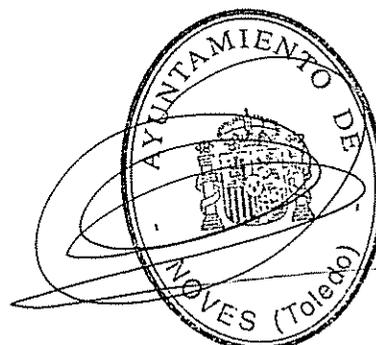
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUN. 1997

SEGUNDA PARTE.- NORMAS URBANISTICAS

1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	Pag. 29
2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO	Pag. 35
3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS	Pag. 41
4.- NORMAS GENERALES DE USOS	Pag. 76
5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION	Pag. 87
6.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION	Pag. 104
7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION	Pag. 122
8.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE	Pag. 138
9.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO	Pag. 165
10.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO DESARROLLADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN	Pag. 216
11.- ZONAS DE ORDENANZAS	Pag. 224

TERCERA PARTE.- CATALOGO INVENTARIO DE S.N.U.

1.- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE	Pag.250
2.- TIPOS Y GRADOS	Pag.251
3.- DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS	Pag.252
4.- NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA	Pag.255
5.- MODIFICACIONES DEL CATALOGO	Pag.261

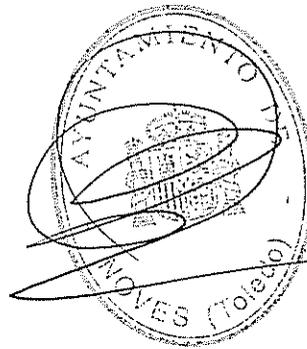


Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997

PRIMERA PARTE

MEMORIA



1.- MEMORIA INFORMATIVA.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

1.1.- INTRODUCCION

El término municipal de Novés se encuentra situado en la zona norte de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, perteneciendo a la provincia de Toledo.

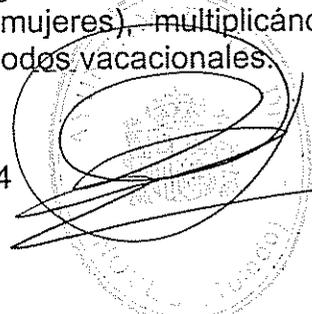
La extensión del término municipal es de aproximadamente 4.169 Ha., estando situado su núcleo urbano en el encuentro de las carreteras CM- 4009, (antigua TO-4520), que le comunica con Santa Cruz de Retamar por el norte y Torrijos por el sur, la TO-V-4431 con Portillo de Toledo por el este, también se encuentra parcialmente atravesado por la TO 4421 desde Torrijos a Fuensalida.

El significado del nombre de Novés, según unos autores podría derivarse de la raíz **novum**, "nuevo"; tal vez en la antigüedad se llamara "**Populus Novum**", llegando hasta nuestros días como Novum, Novús, Novés. Parece ser que los judíos le llamaron "Nove", al igual que llamaron "Maceda" a Maqueda y "Yepar" a Yepes.

Sus orígenes probables se remontan a su nacimiento ó fundación por el pueblo carpetano, más allá de la Edad Media, aunque posteriormente durante la dominación romana y siglos posteriores se produjeran asentamientos judíos, al igual que en otras poblaciones aledañas. A mediados del siglo XIV Novés tenía al parecer una población cercana a los cuatrocientos vecinos, disminuyendo tal número a causa de una epidemia de Peste Negra que asoló la región, firmándose posteriormente una concordia entre los vecinos y las hijas de Don Pedro López de Ayala, feudal toledano, Doña Juana y Doña Aldonza. De aquel señorío de las hijas de Ayala provienen los de Don Juan de Rivadeneira, mariscal de Castilla, y el de Don Antonio de Padilla, a cuya familia perteneció el comunero Juan de Padilla muerto en Villalar durante el reinado del Emperador Carlos V.

La construcción de la actual iglesia se inició, al parecer, a mediados del siglo XV, finalizando su edificación en el siglo XVII. Del trazado original, de estilo gótico, se conservan el crucero, el ábside y algunas capillas laterales siendo edificado el cuerpo del templo entre los años 1.630 y 1.664, sufriendo posteriores reconstrucciones hasta el siglo XIX.

La población de derecho, según datos del año 1.994, ascendía a 1.564 habitantes, (786 varones y 778 mujeres), multiplicándose el número de habitantes sustancialmente en períodos vacacionales.



Sus fiestas patronales se celebran el 29 de Septiembre, festividad de San Miguel Arcángel.

Los desplazamientos de la población se realizan en su mayoría en vehículo privado, contando con servicio de taxis y autobuses de línea. La estación de ferrocarril más cercana se encuentra en Torrijos, a una distancia aproximada de 7 Km. La distancia con la capital, Toledo, se estima en 37 Km.

1.2.- MEDIO FISICO

1.2.1.- SUELO

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 JUL. 1997

El territorio pertenece al tipo de meseta típica de las parameras castellanas, con una cota próxima a los 600 m., y pendiente hacia el cauce fluvial del Arroyo Grande, al norte del territorio del término municipal.

1.2.2.- VEGETACION

La formación vegetal predominante corresponde a cultivos de secano puros con algunas zonas de regadío, formando parte del Plan de Regadío de La Sagra-Torrijos, y, en ocasiones, olivares intercalados y viñedos. Igualmente existen formaciones de matorrales en forma de jarales de jara pringosa, jara estepa ó ambas con densidades variables sobre los que aparecen en proporciones variables la encina, el enebro y los afloramientos rocosos. No existen masas arbóreas de importancia en el término municipal en general, ni particularmente en las proximidades del casco urbano.

1.2.3.- RECURSOS HIDRAULICOS

Por los límites del término municipal no discurren cauces fluviales de importancia, limitándose a arroyos y regueros entre los que cabe destacar el arroyo de S. Sivestre y los arroyos de Rodilla y Orbeite.

Los recursos hidráulicos del municipio se basan fundamentalmente en captaciones subterráneas de acuíferos mediante el empleo de pozos y depósitos de almacenamiento, cuya situación corresponde a los siguientes puntos :

- Pozo de 0,35 m. de diámetro y 130 m. de profundidad en la carretera de Portillo-El Calvario, con fecha de autorización del 29 de mayo de 1.980.

- Pozo de 3 m. de diámetro y 10 m. de profundidad en la calle del Cristo nº 20 , autorizado el 20 de Diciembre de 1996.



- Sondeo de 0,50 m. de diámetro y 180 m. de profundidad situado en el paraje conocido como "Camino del Monte" ó "Olivar del Cura", con fecha de autorización del 20 de Diciembre de 1.996.

El municipio en la actualidad se encuentra englobado, como se comentó en el apartado anterior, dentro del Plan de Regadío de La Sagra-Torrijos.

1.2.4.- CLIMATOLOGIA

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....25 III 1997

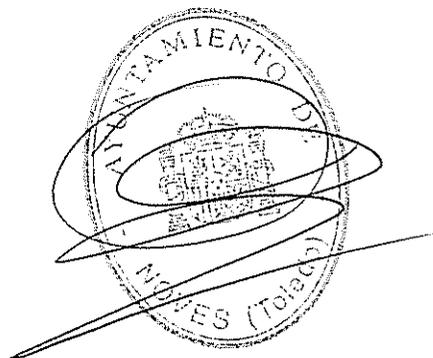
El clima, fundamentalmente continental, acusa grandes contrastes térmicos y marcados períodos de sequía.

La temperatura media anual se puede cifrar entre los 11-12 °C., mientras que la temperatura media en periodo estival oscila entre 19 y 21°C. y la media invernal se estima en aproximadamente 4°C. Las precipitaciones de nieve no son corrientes, mientras que las de lluvia se estiman en una media de quince veces al año. En verano se suelen producir tormentas alrededor de cinco días anuales, y los vientos dominantes soplan de Oeste a Este.

1.3.- ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

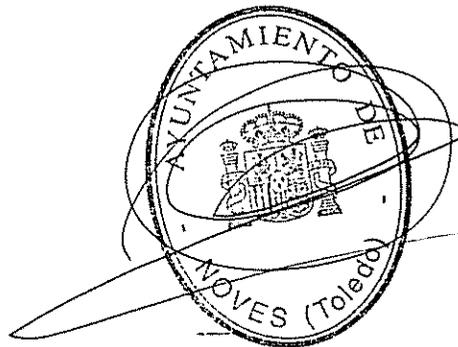
1.3.1.- DEMOGRAFIA

En la década de los años sesenta se produjo un incremento negativo de población, estabilizándose de manera gradual a lo largo de los setenta hasta invertir la tendencia a mediados de los años ochenta, a partir de los que se presenta un incremento positivo sostenido de la población de derecho hasta el momento actual, según el siguiente cuadro resumen :



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....
25 JUL. 1997

AÑO	POBLACION DE DERECHO
1.960	1.838 habitantes
1.970	1.570 habitantes
1.975	1.464 habitantes
1.981	1.405 habitantes
1.984	1.408 habitantes
1.985	1.441 habitantes
1.986	1.434 habitantes
1.987	1.428 habitantes
1.988	1.449 habitantes
1.989	1.466 habitantes
1.990	1.507 habitantes
1.991	1.521 habitantes
1.992	1.554 habitantes
1.993	1.581 habitantes



Sin embargo, aunque no se pueda considerar como población de derecho, bien es cierto que el fenómeno de población estacional ó de segunda residencia se ha visto incrementado en los últimos años de manera apreciable.

1.3.2.- ACTIVIDAD ECONOMICA, RECURSOS Y PRODUCCION

La principal actividad económica del término municipal está basada fundamentalmente en la agricultura, con cultivos propios de secano, viñedos y zonas de olivares, asimismo están presentes tanto la industria como la construcción. Aunque no cuenta con la misma actividad industrial que algunos pueblos limítrofes como Portillo ó Torrijos, se aprecia una creciente presencia de industrias, en la actualidad cuenta con dos fábricas de material sanitario y tres fábricas de calzado.

El sector de la construcción ha ido creciendo de manera progresiva debido a las construcciones de nueva planta ó rehabilitaciones llevadas a cabo tanto en viviendas de residencia fija como de segunda residencia en el propio municipio y en los limítrofes.

La población activa mayor de 16 años, se eleva hasta las 1.118 personas del total de 1.560 habitantes censados. Los niveles de paro registrados son reducidos, estimándose en la actualidad aproximadamente unas veinte personas sin ocupación.

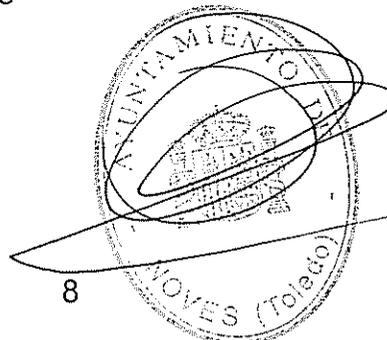
El sector servicios emplea aproximadamente a 100 personas, y la industria ocupa a trescientas cincuenta más. Es notable la existencia de empleos a tiempo parcial en explotaciones familiares como complemento a las rentas.

En cuanto a aprovechamiento cinegético, el municipio cuenta con especies de caza menor destacando la perdíz roja, la codorníz, palomas, zorzales, conejos y liebres, todo ello controlado mediante el establecimiento de un coto social.

1.3.3.- NIVELES DE EDUCACION

El índice de analfabetismo es aproximadamente de 1,28%, localizándose en población mayor de 65 años, mientras que el 3,84% carece de estudios, siendo el cuadro resumen el siguiente:

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUN. 1997



Analfabetos	20 personas
Sin estudios	60 personas
Esc.Universitarias	15 personas
Universitarios	6 personas
Primer y segundo ciclo	el resto

1.4.- ESTRUCTURA URBANA

El núcleo urbano, conformado por el Casco Antiguo y ampliaciones sucesivas en sus bordes, ha estado caracterizada por un crecimiento equilibrado de sus elementos que han surgido de forma discontinua y dispersa a lo largo de las vías de comunicación, respondiendo más a una estructura de propiedad del suelo que a una ordenación planificada del territorio.

1.4.1.- CASCO ANTIGUO

En el casco, las transformaciones ambientales producidas por las nuevas actuaciones, no han sido muy determinantes debido a sus características puntuales y de pequeña entidad. Como norma general no se han sobrepasado las dos plantas en edificación, a excepción de un edificio con tres, presentando una estructura compacta.

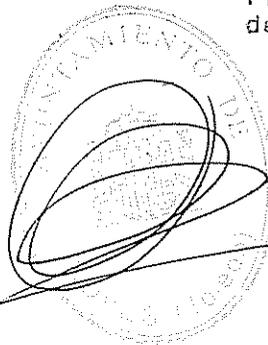
1.4.2.- VIVIENDA

La tipología de vivienda dominante es la unifamiliar adosada y aislada, aunque en el casco se conforman manzanas cerradas

La evolución del parque de viviendas, en función de las Licencias Municipales concedidas en los últimos años según el siguiente cuadro ha sido de :

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997

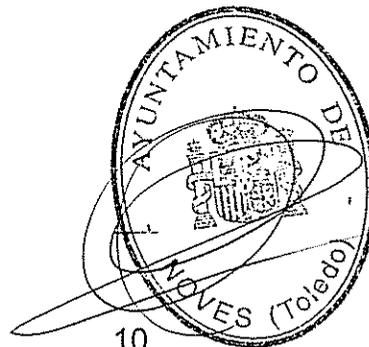


Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997

AÑO	LICENCIAS MUNICIPALES
1.980	34 viviendas
1.981	18 viviendas
1.982	20 viviendas
1.983	21 viviendas
1.984	3 viviendas
1.985	28 viviendas
1.986	13 viviendas
1.987	11 viviendas
1.988	21 viviendas
1.989	41 viviendas
1.990	8 viviendas
1.991	25 viviendas
1.992	21 viviendas
1.993	8 viviendas
1.994	15 viviendas
1.995	11 viviendas

TOTAL	298 VIV.
--------------	-----------------



Lo anterior nos lleva a considerar que, según el número de licencias concedidas, se ha ido produciendo un aumento cuantitativo de viviendas en el casco urbano en los últimos quince años de 298 unidades, lo que representa por lo tanto un incremento medio de 20 licencias para construcción de viviendas por año.

La evolución del parque de viviendas desde el año 1.970, ha sido del orden estimado de :

AÑO	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS SECUNDARIAS	VIVIENDAS DESOCUPADAS	TOTALES
1.970	457	42	48	547
1.981	452	130	87	669

El número de viviendas actual censado es de 960, de las que 770 corresponden a viviendas principales, 150 a viviendas secundarias y aproximadamente 40 a viviendas desocupadas.

1.4.3.- EQUIPAMIENTOS

En el momento presente, el municipio de Novés, cuenta con los siguientes equipamientos :

- ADMINISTRATIVO:

Oficina Municipal
Juzgado de Paz
Oficina Agraria
Cajas de Ahorros

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25.10.1997

- CULTURAL:

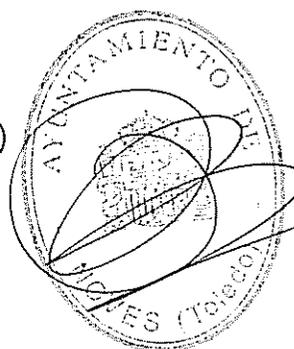
Casa de Cultura
Biblioteca
Hogar del jubilado

- DOCENTE:

Preescolar, (2 unidades - 36 plazas)
Primaria, (6 unidades - 91 plazas)
E.G.B., (2 unidades - 41 plazas)

- RELIGIOSO:

Iglesia Parroquial



Ermita de San Roque
Ermita del Sto. Cristo de la Sangre

- SANITARIO:

Médico (1)
Practicante (1)
Farmacia (1)

-DEPORTIVO:

Pista Polideportiva
Campo de Fútbol
Piscina Municipal

-ZONAS LIBRES:

Antiguo Cementerio
Entorno de la Plaza de España
Bulevar de la calle Amargura
Entorno de calle Carreras - Cº San Silvestre

-COMUNICACIONES:

Correos
Teléfonos

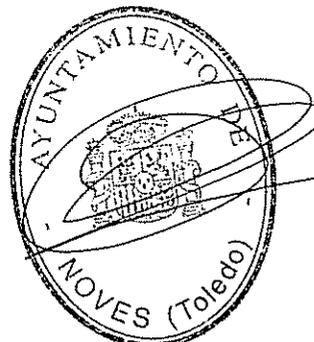
-TRANSPORTES:

Autobuses de Línea
Taxis

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUN. 1997.....

-COMERCIAL:

Panaderías
Pescaderías
Carnicerías
Estancos
Alimentación
Zapaterías
Droguerías
Confección y Regalos
Restaurante
Bares y Cafeterías
Electrodomésticos
... etc.



1.5.- INFRAESTRUCTURAS

Visto y aprobado por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

1.5.1.- RED VIARIA

Está estructurada, fundamentalmente por las carreteras CM 4009, (antigua TO-4520), que comunica al Norte con Sta. Cruz de Retamar y al Sur con Torrijos, y la TO-V-4431 con Portillo al Este, igualmente se encuentra un tramo de la TO 4421 que comunica Torrijos con Fuensalida además de diversos caminos vecinales.

1.5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento se realiza mediante pozos de captación de aguas subterráneas y almacenamiento de las mismas en dos depósitos, uno en la carretera de Portillo y otro junto a la Ermita, que garantizan el suministro a la población.

1.5.3.- SANEAMIENTO

Cuenta con red de alcantarillado que discurre por el Camino de San Silvestre hasta el Arroyo del Molinillo. La depuradora, en estado aceptable, está situada en el cruce entre el Camino de San Silvestre y el Camino de Perillos. La red cuenta en la actualidad con tramos no registrables.

1.5.4.- ALUMBRADO PUBLICO

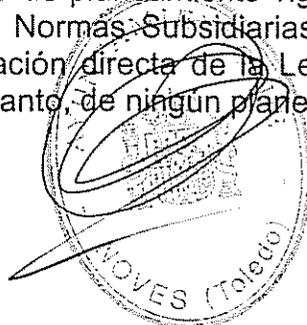
El alumbrado público conforma una red original, dispersa, de puntos de luz en fachadas en el interior del casco urbano y una red más moderna mediante lámparas sobre báculos de altura media en las zonas de nuevo desarrollo. Actualmente se está modernizando y completando, con el fin de paliar las carencias observadas.

1.5.5.- RESIDUOS SOLIDOS

La recogida de residuos se realiza mediante camión que los transporta a vertedero, concretamente al Vertedero de la Mancomunidad de Val de Sto. Domingo.

1.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad la única figura de planeamiento vigente en el término municipal de Novés se remite a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Provinciales de Toledo, y a la aplicación directa de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, no disponiendo, por lo tanto, de ningún planeamiento específico



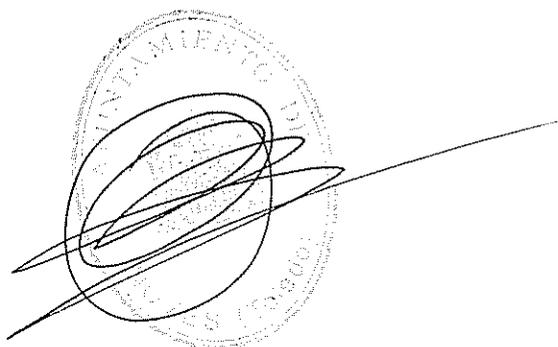
para el término municipal, lo que supone un impedimento evidente para un desarrollo urbanístico coherente del territorio municipal.

Madrid 15 de diciembre de 1996

fdo. Sofia Mallavia G^a de Paredes
Arquitecto Redactor

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- INTRODUCCION

El presente documento corresponde a la fase de Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novés, y se ha elaborado por iniciativa del Ayuntamiento.

El municipio no cuenta en la actualidad con ninguna figura de planeamiento propia, teniendo como referencia únicamente a las Normas Subsidiarias Provinciales de Planeamiento de Toledo.

La conveniencia y obligación de adaptar el planeamiento municipal a la Ley del Suelo de 1.992, justificaría por sí misma la existencia de las presentes Normas Subsidiarias, pero además la actual normativa de aplicación resulta a todas luces insuficiente para el correcto desarrollo urbanístico del territorio municipal por carecer de los instrumentos de planeamiento precisos y no tener cabida algunas de las iniciativas, tanto de índole público como privado, previstas en la actualidad.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo, en sesión
de fecha 25 JUL 1997

2.2.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL

Los problemas fundamentales que de manera directa están afectando a Novés, se pueden resumir en :

- La actividad económica que afecta al municipio, presenta síntomas de crecimiento propio complementario del que se ha ido produciendo en los límites, y cuya influencia ha sido evidente.
- El equipamiento y los espacios libres, aunque no presentan graves deficiencias, necesitan un crecimiento equilibrado acorde con la realidad actual.
- La necesidad y demanda de vivienda, debido a los factores ya indicados unido a la ausencia de planeamiento propio, ha producido unas carencias de suelo que es necesario subsanar si se quiere impulsar el desarrollo del municipio.

2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO

El objetivo fundamental del presente documento es el de establecer un modelo de ordenación urbana de la totalidad del territorio comprendido dentro del término municipal que, ajustándose al Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio y a los correspondientes Reglamentos de Gestión Urbanística, de Planeamiento y de Disciplina Urbanística, se convierta en un instrumento válido para la gestión urbanística

del término municipal, atendiendo a los siguientes criterios :

- Mantenimiento y consolidación del casco antiguo, preservando el carácter, la trama y tipologías existentes, potenciando la conservación de edificaciones que por sus connotaciones de carácter histórico ó cultural presenten cierto grado de interés.
- Ordenación de futuros crecimientos y regularizar los asentamientos residenciales surgidos en los bordes del núcleo y los que han aparecido en el sur del término municipal conocidos como Olveite 1 y Olveite 2.
- Resolver los déficits de equipamiento general y espacios libres en suelo urbano así como los de infraestructuras, señalando las condiciones de actuación.
- Determinar una evolución del tejido y la tipología edificatoria hacia modelos más urbanos, en un proceso de transición de calidad.

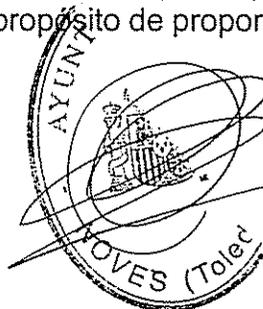
2.4.- NECESIDAD DE SUELO CALIFICADO

2.4.1.- Residencial.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Del análisis de los datos estudiados en los anteriores apartados 1.3)- Aspectos Socioeconómicos y 1.4.2)- Vivienda, de la Memoria Informativa, se deduce que la población de Novés se estabilizó en los años setenta del crecimiento negativo que había experimentado en años anteriores, creciendo paulatinamente en los años ochenta hasta el momento actual. De la misma manera el número de viviendas ha ido aumentando, incrementándose notablemente la demanda debido al propio crecimiento interno, a la implantación de segunda residencia y a la influencia de las industrias propias y a las de los términos municipales limítrofes, siendo previsible un notable aumento de las mismas una vez que se regule la ordenación del suelo. Todo esto produce una demanda de suelo que en la actualidad no es posible satisfacer.

Por lo anterior, es necesario considerar no sólo el factor correspondiente a la cuantía existente y el derivado del propio ritmo de construcción en el municipio hasta la fecha, sino que hay que considerar la demanda presente y futura en función de los parámetros de crecimiento previstos. Por otra parte hay que considerar la capacidad residual del núcleo compuesta por los solares vacantes ó parcelas ocupadas pero no consolidadas en todo su aprovechamiento urbano. De la misma manera hay que tener en cuenta el factor derivado del propio modelo territorial de desarrollo propuesto por las Normas, en base a los objetivos y criterios fundamentales que se proponen. En éste caso debido al carácter del núcleo y con el propósito de proporcionarle una estructura



urbana que ordene y favorezca la consolidación de los suelos vacantes intersticiales, complementando a la vez la red viaria y de infraestructuras así como el esquema de distribución del equipo urbano, se delimitan los ámbitos de Unidades de Actuación y sectores del Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación en los que las Normas Subsidiarias fijan con exactitud las capacidades residenciales.

2.4.2.- Equipamiento y zonas verdes.

Los equipamientos existentes en la actualidad están reflejados en el apartado 1.4.3.) de la Memoria Informativa, y ocupan una extensión aproximada de 1,69 Ha. (se prevee la construcción de un centro para la tercera edad que incremente el equipamiento social). Las zonas verdes actuales se estiman en 1,47 Ha.

En relación con las zonas verdes y espacios libres, se ha previsto calificación de suelo a partir de la ordenación de las diferentes Unidades de Actuación en Suelo Urbano que amplíe, estructure y ordene tales espacios para paliar las posibles carencias y conseguir un reparto equilibrado.

2.4.3.- Otros usos y actividades.

La actividad industrial se contempla como significativa y con apreciable proyección, por lo que se pone de manifiesto la necesidad de calificar suelo de uso exclusivo industrial, regulado con una ordenanza propia, situado a ambos márgenes de la carretera a Portillo, delimitando dos zonas diferenciadas completando las ya existentes.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL. 1997

2.5.- PROPUESTA DE ORDENACION

Los criterios y objetivos fundamentales que han orientado la ordenación propuesta en éste documento son, además de los comentados anteriormente, los siguientes :

2.5.1.- Del núcleo urbano.

- Clasificar como suelo urbano ó como suelo urbano desarrollado en unidades de actuación aquellos terrenos que estén consolidados por la edificación ó cuenten con los servicios necesarios ó se hayan detectado iniciativas viables para su desarrollo.

- Mantener el carácter rural ambiental del casco antiguo mediante la redacción de una ordenanza que garantice el control de la renovación de sus edificaciones.

- Dotar al núcleo urbano de una estructura viaria que ordene y conecte los



crecimientos dispersos que se han producido y los futuros y permita la consolidación de los vacíos existentes.

- Reforzar el viario estructurante del núcleo, formado en la actualidad por las carreteras y caminos que lo atraviesan estableciendo nuevas alineaciones ó consolidando las anteriores para potenciar su estructura.

- Relleno de los vacíos existentes en torno al casco antiguo, con tipologías edificatorias de transición hasta alcanzar las zonas consideradas como extensión del mismo.

- Orientar un crecimiento razonable, posible dentro de la estructura de la propiedad, del casco que suture y complete las actuaciones puntuales periféricas.

- Crear un sistema de espacios verdes equilibrado ligados a las Unidades de Actuación en el Suelo Urbano para un mayor aprovechamiento evitando la dispersión.

2.5.2.- Del territorio.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 JUN 1997

Fundamentalmente se consideran los aspectos relacionados con:

- Protección de carreteras y vías pecuarias.
- Protección de los cauces de arroyos y pantanos.
- Protección de ecosistemas integrales de interés natural.
- Censo de usos, actividades y edificaciones en suelo no urbanizable.

2.6.- CALIFICACION Y CLASIFICACION DEL SUELO

El término municipal de Novés, desde el punto de vista urbanístico, se clasifica en Suelo Urbano, (casco antiguo y áreas semiconsolidadas), Suelo Urbanizable, (polígonos industriales I y II y urbanizaciones Olveite I y II), Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, (ampliaciones del núcleo, mediante Unidades de Actuación en Suelo Urbano), y Suelo No Urbanizable, (resto del término municipal), según cuadro resumen del apartado 2.7.1. de la presente Memoria. La superficie total estimada de casco urbano resultante de la aplicación de las presentes Normas, se estima en aproximadamente 122,84 Ha., en las que se engloban tanto el Suelo Urbano como el Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación.

2.6.1.- Suelo Urbano (S.U.).

La superficie delimitada de Suelo Urbano ocupa una superficie total de.....



77,6289 Ha., el uso predominante de éste suelo es el residencial, de vivienda unifamiliar en manzana cerrada si contemplamos el casco consolidado, y vivienda unifamiliar adosada ó aislada, según el caso, en el resto. Se compone de suelo urbano consolidado, suelo urbano directo, viales y polígono industrial. El suelo urbano consolidado cuenta con una superficie de 37,533 Ha., con 1,8974 Ha. correspondientes a equipamiento y 1,5771 Ha. a zonas verdes.

Se ha considerado la calificación de Suelo Urbano Directo con una superficie estimada del orden de 7,1036 Ha. Igualmente se ha incluido el Polígono Industrial II, con una superficie de 11,99 Ha., y viales con extensión de 17,5269 Ha.

2.6.2.- Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación (S.A.U.).

Dentro del Suelo Urbano se han delimitado 45 Unidades de Actuación para gestionar la urbanización de las zonas en ellas englobadas así como las cesiones y la obtención del equipamiento y zonas verdes necesarios para el municipio. La superficie total de las Unidades de Actuación es de 57,20 Ha. con una capacidad potencial para 2.089 nuevas viviendas, con su correspondiente equipamiento escolar, deportivo, etc., con extensión aproximada de 3,106 Ha. y espacios libres y zonas verdes, estimadas en 2,825 Ha.

2.6.3.- Suelo Urbanizable.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Se clasifica como suelo urbanizable, el terreno necesario para el desarrollo de la industria, mediante el establecimiento y consolidación del Polígono Industrial I, con una extensión de 45,12 Ha., y de la posibilidad de legalización y adecuación de las urbanizaciones Olveite I y II con extensiones aproximadas de 14,13 y 30,82 Ha. y la ampliación de ésta última en 49,61 Ha.

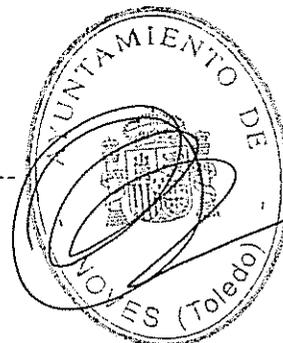
De resultas de lo anterior se considera clasificada como Suelo Urbanizable una extensión aproximada de 147,53 Ha.

2.6.4.- Suelo No Urbanizable (S.N.U.) .

Se clasifica como Suelo No Urbanizable el resto de territorio del término municipal no incluido en los apartados anteriores. Tiene aproximadamente una extensión de 3.882,70 Ha.

2.7.- RESUMEN DE LA ORDENACION

2.7.1.- Clasificación del suelo :



SUELO URBANO	CONSOLIDADO EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES VIALES S.U. DIRECTO POLIGONO II	37,5339 Ha. 1,8974 Ha. 1,5771 Ha. 17,5269 Ha. 7,1036 Ha. 11,9900 Ha.	77,6289 Ha.
Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación	S.U. en UNIDADES DE ACTUACIÓN	57,2000 Ha.	57,2000 Ha.
SUELO URBANIZABLE	POLIGONO I SECTOR I (urbanizaciones) OLVEITE I OLVEITE II OLVEITE II(AMPL.)	45,1000 Ha. 7,8700 Ha. 14,1300 Ha. 30,8200 Ha. 49,6100 Ha.	147,53 Ha.
SUELO NO URBANIZABLE			3.882,70 Ha.
OTROS USOS	CEMENTERIO residencia 3ª edad	2,81 Ha. 1,13 Ha.	3,94 Ha.
TOTAL SUELO DEL TERM. MUN.			4.169 Ha.

2.7.2.- Capacidad residencial.

Visto y acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL 1997

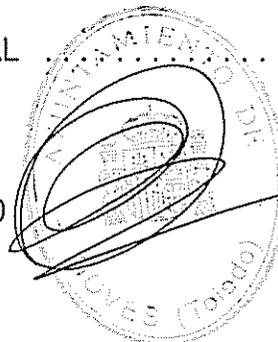
El número de viviendas existentes en la actualidad es de 960, repartidas de la siguiente forma :

- Viviendas existentes principales 810
- Viviendas existentes no principales 150

Las viviendas previstas con el suelo clasificado para tal fin, están englobadas tanto dentro del Suelo Urbano como del Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación de la siguiente manera :

- Suelo Urbano Directo 394 viv.
- Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación 2.089 viv.

TOTAL INCREMENTO RESIDENCIAL 2.483 viv.



TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL 3.443 viv.

2.7.3.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano, (U.A.), se corresponden con el siguiente cuadro resumen :

UNIDAD ACTUAC	superficie (Ha.)	Nº de viviendas	densidad (Viv/Ha.)	equipam. (m2.)	esp.libres zon.verdes	% coef.cesion/ aprovech.lucrativo
UA - 1	1,1793	41	35	591,41	595,93	5,26
UA - 2	3,0997	108	35	1.457,83	1.642,90	5,19
UA - 3	3,3143	116	35	3.315,00	---	5,03
UA - 4	1,9161	67	35	5.088,93	---	0,00
UA - 5	3,3563	117	35	2.446,38	733,00	3,76
UA - 6	0,9462	42	45	---	1.003,80	5,92
UA - 7	0,7619	---	---	352,86	---	1,74
UA - 8	0,6584	30	45	669,83	---	6,44
UA - 9	1,3361	47	35	1.336,48	---	2,96
UA -10	0,6090	21	35	---	613,05	1,42
UA -11	0,6510	23	35	---	652,35	5,48
UA -12	1,9474	68	35	663,02	1.285,18	8,15
UA -13	1,6407	57	35	566,74	1.076,24	9,34
UA -14	1,5285	53	35	872,12	81,00	5,39
UA -15	1,5939	72	45	1.595,49	---	10,00
UA -16	3,4070	119	35	1.310,44	2.119,16	2,01
UA -17	0,2539	9	35	---	254,65	7,70
UA -18	0,4262	15	35	---	428,96	5,13
UA -19	2,6340	92	35	1.072,38	1.563,64	3,90
UA -20	1,6816	59	35	448,30	1.237,42	3,08

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifo. 7.11.36.68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

UA -21	0,7899	28	35	873,35	---	6,41
UA -22	0,7943	28	35	794,87	---	3,07
UA -23	0,3400	12	35	341,17	---	4,23
UA -24	1,3426	47	35	284,52	1.059,01	2,25
UA -25	0,6706	17	35	493,86	---	8,40
UA -26	0,3469	12	35	346,74	---	3,45
UA -27	0,9400	33	35	941,09	---	6,45
UA -28	0,5764	20	35	528,70	38,48	8,48
UA -29	0,9523	43	45	336,32	616,24	1,38
UA -30	0,3857	17	45	---	387,64	2,99
UA -31	1,5023	68	45	---	1.503,13	0,00
UA -32	0,5953	27	45	596,67	---	4,29
UA -33	0,6814	31	45	564,13	125,95	1,27
UA -34	0,6707	30	45		675,45	3,62
UA -35	1,1085	50	45		1.113,03	1,35
UA -36	0,5876	21	35	---	611,02	4,94
UA -37	3,5328	124	35	1.381,06	1.949,74	4,96
UA -38	0,9470	33	35	---	1.070,26	5,16
UA -39	1,3035	46	35	---	1.300,33	6,24
UA -40	1,3065	59	45	1.279,81	---	5,28
UA -41	1,5759	71	45	497,50	1.094,34	4,44
UA -42	0,2974	10	35	---	296,80	7,57
UA -43	1,3262	47	35	---	1.313,36	5,93
UA -44	0,2765	10	35	---	344,00	8,21
UA -45	1,4089	49	35	---	1.443,32	4,25
TOTAL	57,2007 Ha	2.089	----	31.067,00	28.249,38	



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 III 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tfn. 7.11.36.68

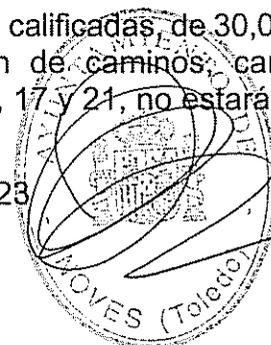
C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

2.7.4.- Suelo Urbano Directo.

Se encuentran reflejadas en la información gráfica de las presentes Normas, y corresponden a la siguiente numeración y superficie :

Nº	ORDENANZA	SUP.BRUTA	APR.LUCRATIVO	%CESION/ APROV.LUCR
S.U.D. 1	CASCO ANTIGUO	1.995 m2	2.080 m2	10
S.U.D. 2	CASCO ANTIGUO	1.504 m2	1.397 m2	8.15
S.U.D. 3	CASCO ANTIGUO	3.844 m2	3.005 m2	4.30
S.U.D. 4	ENSANCHE	7.711 m2	7.661 m2	10
S.U.D. 5	MIXTA (CA y E)	2.369 m2	1.516 m2	0.60
S.U.D. 6	CASCO ANTIGUO	1.723 m2	1.063 m2	0.00
S.U.D. 7	MIXTA (CA y E)	2.369 m2	1.700 m2	2.63
S.U.D. 8	MIXTA (CA y E)	3.839 m2	2.858 m2	3.33
S.U.D. 9	MIXTA (CA y E)	3.516 m2	2.368 m2	1.48
S.U.D. 10	ENSANCHE	7.175 m2	6.435 m2	7.31
S.U.D. 11	ENSANCHE	4.353 m2	3.942 m2	10
S.U.D. 12	TRANSICION	2.656 m2	2.655 m2	10
S.U.D. 13	CASCO ANTIGUO	3.997 m2	2.715 m2	1.62
S.U.D. 14	CASCO ANTIGUO	1.211 m2	1.053 m2	6.60
S.U.D. 15	TRANSICION	7.921 m2	8.122 m2	10
S.U.D. 16	ENSANCHE	6.158 m2	5.989 m2	10
S.U.D. 17	ENSANCHE	5.383 m2	5.485 m2	10
S.U.D. 18	TRANSICION	3.517 m2	3.015 m2	6.28
S.U.D. 19	ENSANCHE	1.918 m2	1.576 m2	5.35
S.U.D. 20	ENSANCHE	2.252 m2	1.895 m2	5.86
S.U.D. 21	ENSANCHE	3.441 m2	3.702 m2	10
TOTAL		78.852 m2	70.232 m2	

Las franjas de Suelo Urbano Directo calificadas de 30,00 m. de profundidad que tengan característica de borde, margen de caminos, carreteras, etc..., que se corresponden con las S.U.D. 4, 11, 15, 16, 17 y 21, no estarán sujetas a las cesiones



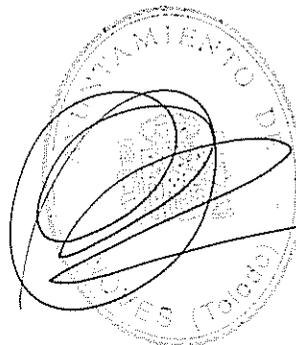
y reservas para equipamiento o espacios libres, pero si lo estarán respecto a las cesiones gratuitas sobre aprovechamiento lucrativo en una cuantía mínima del 10%. El resto de S.U.D. se desarrollan en condiciones similares a las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, según figura en el cuadro de la pag.23. y en el plano nº12 de proyecto.

Madrid 15 de diciembre 1996

fdo. Sofia Mallavia G^a de Paredes
Arquitecto Redactor

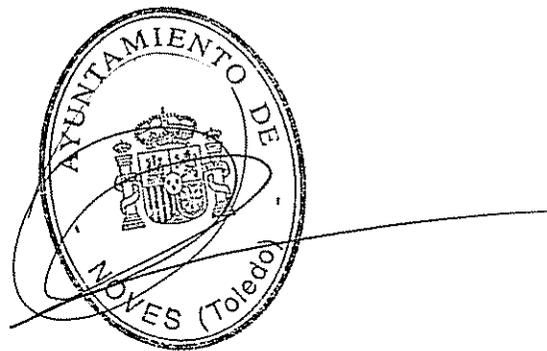
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 III. 1997



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997/3

INDICE DE LA MEMORIA



MEMORIA

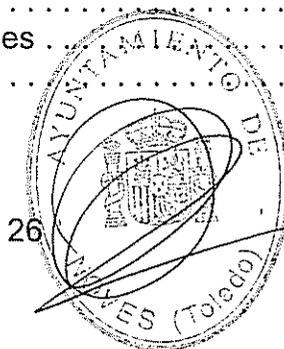
1.- MEMORIA INFORMATIVA

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL. 1997

1.1.- INTRODUCCION	Pag. 4
1.2.- MEDIO FISICO	Pag. 5
1.2.1.- Suelo	Pag. 5
1.2.2.- Vegetación	Pag. 5
1.2.3.- Recursos hidráulicos	Pag. 5
1.2.4.- Climatología	Pag. 6
1.3.- ASPECTOS SOCIOECONOMICOS	Pag. 6
1.3.1.- Demografía	Pag. 6
1.3.2.- Actividad económica, recursos y producción	Pag. 8
1.3.3.- Niveles de educación	Pag. 8
1.4.- ESTRUCTURA URBANA	Pag. 9
1.4.1.- Casco antiguo	Pag. 9
1.4.2.- Vivienda	Pag. 9
1.4.3.- Equipamientos	Pag. 11
1.5.- INFRAESTRUCTURAS	Pag. 13
1.5.1.- Red viaria	Pag. 13
1.5.2.- Abastecimiento de agua	Pag. 13
1.5.3.- Saneamiento	Pag. 13
1.5.4.- Alumbrado público	Pag. 13
1.5.5.- Residuos sólidos	Pag. 13
1.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE	Pag. 13

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- INTRODUCCION	Pag. 15
2.2.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL	Pag. 15
2.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO	Pag. 15
2.4.- NECESIDAD DE SUELO CALIFICADO	Pag. 16
2.4.1.- Residencial	Pag. 16
2.4.2.- Equipamiento y zonas verdes	Pag. 17
2.4.3.- Otros usos y actividades	Pag. 17



2.5.- PROPUESTA DE ORDENACION	Pag. 17
2.5.1.- Del núcleo urbano	Pag. 17
2.5.2.- Del territorio	Pag. 18
2.6.- CALIFICACION Y CLASIFICACION DEL SUELO	Pag. 18
2.6.1.- Suelo Urbano (S.U.)	Pag. 18
2.6.2.- Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación (S.A.U.)	Pag. 19
2.6.3.- Suelo Urbanizable.	Pag. 19
2.6.4.- Suelo No Urbanizable (S.N.U.)	Pag. 19
2.7.- RESUMEN DE LA ORDENACION	Pag. 19
2.7.1.- Clasificación del suelo	Pag. 19
2.7.2.- Capacidad residencial	Pag. 20
2.7.3.- Unidades de Actuación en suelo urbano. (U.A.)	Pag. 21
2.7.4.- Suelo Urbano Directo. (S.U.D.)	Pag. 23

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 Jul. 1997.....

SEGUNDA PARTE

NORMAS URBANISTICAS



25 JUL 1997

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1 OBJETIVOS, ADAPTACION Y CARACTERISTICAS.

Objetivos.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, tienen como objetivo prioritario la Ordenación Urbanística de la superficie territorial del término municipal de Novés, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y contemplando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

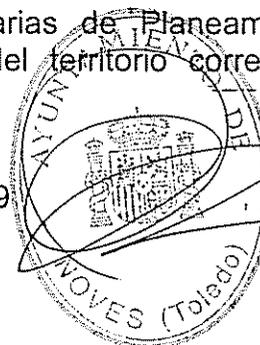
Adaptación.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, que contribuyen a una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, son consecuencia del cumplimiento del mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto, a tal efecto, en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Características.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, poseen como tales, las siguientes características particulares :

- a) Contemplan la ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Son originarias, no derivadas ó dependientes. Únicamente en el caso de aprobarse posteriormente una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte ó modifique, las presentes Normas deberían acomodarse a las determinaciones de dicho planeamiento.
- c) Poseen carácter de ejecutivas de manera inmediata.
- d) Conforman la figura de planeamiento urbanístico más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se razona en el documento correspondiente a la Memoria Justificativa.
- e) En el conjunto correspondiente al Suelo No Urbanizable, tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 AMBITO DE APLICACION.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Novés, son vinculantes a la totalidad del territorio correspondiente al término municipal.



1.3 VIGENCIA.

Entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación, en Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla-La Mancha, del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la mencionada Comunidad. Su vigencia será indefinida hasta que se produzca aprobación definitiva de revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales ó de suspensión total ó parcial de su vigencia.

1.4 EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, tendrán carácter publico, así como obligatorio y por lo tanto ejecutivo.

Publicidad.-

Cualquier persona tendrá el derecho de realizar consultas, en el Ayuntamiento, de la totalidad de la documentación constituyente de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar y recibir por escrito información sobre el régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

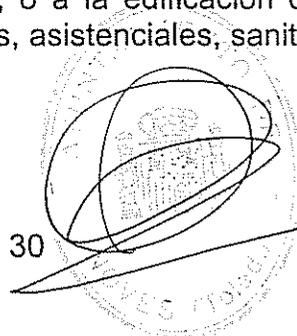
Obligatoriedad.-

Las Normas Subsidiarias y, de la misma manera, los Planes y Proyectos que las pudieran desarrollar, obligan ó vinculan, sin distinción, a cualquier persona física ó jurídica, pública ó privada, al estricto cumplimiento de todos sus términos y determinaciones. Cumplimiento que podrá ser reclamado por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad.-

El carácter ejecutivo del planeamiento, implica que, una vez transcurrido plazo de quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación ó imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, ó a la edificación de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes,

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997.....



parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, en los casos y condiciones que se establecen en los artículos 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

1.5. REVISIONES, MODIFICACIONES Y SUSPENSION

1.5.1. Necesidad de revisiones ó modificaciones de carácter puntual.

La revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, se efectuará en los supuestos en que sea necesario adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, ó cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos ó determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento, en éste caso, acordar la iniciación de la oportuna revisión de las Normas Subsidiarias ó modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Revisión a causa de planeamiento superior.

Si se produjera la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística territorial de los previstos por la Comunidad de Castilla-La Mancha que pudiera afectar total ó parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de éstas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones y estipulaciones que emanaren de dicho instrumento de ordenación.

En cumplimiento de las previsiones de la Comunidad, la adaptación será automática ó bien se cumplirá en los plazos fijados a tal efecto.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

La revisión de las Normas Subsidiarias estará plenamente justificada, cuando aparezca la necesidad de adoptar nuevos criterios que pudieran afectar a la estructura general orgánica del territorio municipal. Análogamente ocurrirá cuando se planteen variaciones significativas en sus elementos ó determinaciones estructurales.

Se entenderá que ésto ocurre en cualquiera de los siguientes casos :

a.) Elección de modelo territorial ó estructura general diferente al previsto en las presentes Normas.



- b.) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, con carácter de naturaleza demográfica ó económica, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en éstas Normas.
- c.) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en éstas Normas.
- d.) Alteraciones en la calificación del suelo que no tengan como consecuencia el interés general municipal ó comarcal.
- e.) Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de densidad ó edificabilidad en una zona determinada ó, en general, disminución de superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes ó equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal ó comarcal.
- f.) Cambios en las ordenanzas de edificación del Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no correspondan al interés general del municipio.
- g.) Si el conjunto de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenaza con desvirtuar el modelo territorial adoptado, ó alguno de sus elementos estructurales.
- h.) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos y Sectores.

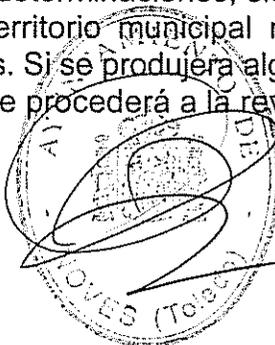
1.5.4. Iniciación de la revisión.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Para proceder, en cualquier caso, al comienzo de la revisión de éstas Normas Subsidiarias en base a los supuestos comentados con anterioridad, será imprescindible que se produzca un acuerdo tomado expresamente por la Corporación Municipal, por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Serán consideradas como modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias, las variaciones ó alteraciones de alguno ó algunos de sus elementos ó determinaciones, siempre que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos ó determinaciones estructurantes. Si se produjera alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3., se procederá a la revisión anticipada.



1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Castilla-La Mancha, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias ó de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento en su artículo 163 y concordantes, en todo ó en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.6 AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En la totalidad de lo regulado por éstas Normas Urbanísticas, será de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.-

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Castilla-La Mancha, constituida básicamente, por las leyes sobre Medidas de Disciplina Urbanística y sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

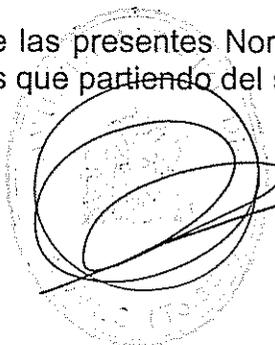
Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos :

- 1.- Información Urbanística constituida por Memoria Informativa y Planos de Información.
- 2.- Memoria Justificativa.
- 3.- Normas Urbanísticas.
- 4.- Catalogo-Inventario de S.N.U.
- 5.- Planos de Ordenación.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....25 JUL. 1997.....

1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, se interpretarán en base a criterios que partiendo del sentido propio de sus



palabras y definiciones, y en relación con el contexto y antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y objetivos, así como la realidad social del momento en el que se han de aplicar.

Si se detectaran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se dará preferente validez a lo indicado en los de mayor escala (menor divisor). Si éstas diferencias fuesen entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas. Y si se produjesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y propuestas ó sugerencias de los Planos de Información y la Memoria, (de carácter más informativo ó justificativo), se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción ó imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social ó colectivo, salvo prueba en contra de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 Jul. 1997



CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

2.1. CALIFICACION DEL SUELO

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 de Julio de 1997

En virtud de la legislación vigente, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la calificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Las presentes Normas Subsidiarias califican el territorio del término municipal en Suelo Urbano (SU), Suelo Apto para Urbanizar (SAU) y Suelo No Urbanizable (SNU), según delimitaciones definidas en planos de calificación y ordenación de éste documento.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, estableciendo los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación, según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (capítulos 8,9 y 10).

A tenor de la realidad consolidada y el destino previsto por éstas Normas, se distinguen los siguientes :

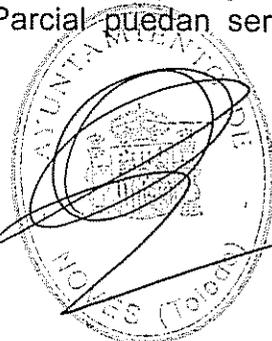
a).- **Suelo No Urbanizable (SNU)** , es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal ó natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de calificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 8 de éstas Normas.

b).- **Suelo Urbano (SU)** , comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, como en el caso de las Unidades de Actuación, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda asimismo determinada en los planos de ordenación y su régimen particular se contempla en el capítulo 9 de las presentes Normas.

c).- **Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación (SAU)** , comprende las áreas que por ejecución y desarrollo del correspondiente Plan Parcial puedan ser ocupadas para uso urbano.



Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 10 de éstas Normas.

2.1.2. De la misma manera se define la "estructura general y orgánica del territorio" a través de :

a).- Sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

b).- Distintas calificaciones del suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales y pormenorizados y la intensidad de los mismos.

2.2. SISTEMAS GENERALES.

2.2.1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

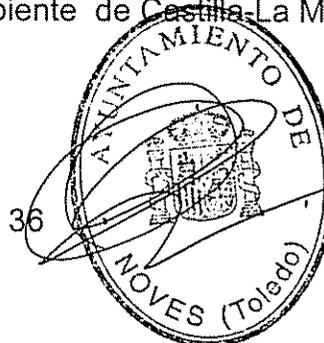
2.2.2. Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio ó de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bién Unidades de Actuación con las que se establece un vínculo, ó bién sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

2.2.3. Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la calificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Independientemente de la calificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a las que se refiere la Ley del Suelo, que habrán de ser demolidas cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la citada Ley.

Estas obras exigirán previamente informe favorable de la Comisión de Urbanismo y medio Ambiente de Castilla-La Mancha.



2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano y Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se contemplan las modificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el Suelo No Urbanizable, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de éstas Normas, mediante el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable que forma parte de las Normas Subsidiarias.(ANEXO DE INVENTARIO)

En ambos casos, éstas construcciones e instalaciones, hayan sido ó no declaradas de interés social ó utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

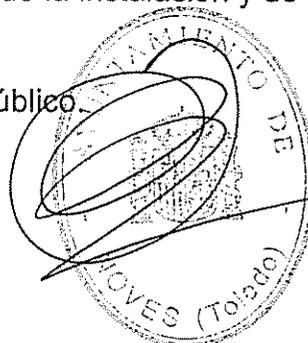
2.4.1. Edificaciones ó instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación y a las señaladas en las Normas (8.5) para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En éstos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 8.5.5., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en éstas Normas.

No se permitirán obras de reforma ó ampliación de éstas construcciones ó instalaciones en tanto se hayan adoptado, previa ó simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar lo siguiente :

- Seguridad de personas y bienes.
- Salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- Integridad del dominio público.



25 III 1997

Y en el Suelo No Urbanizable tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento ó los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla-La Mancha puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre éstos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo anterior.

En cualquier edificación ó elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse, ajustándose a las determinaciones especificadas en el capítulo 7, de ésta Normativa.

Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúan y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

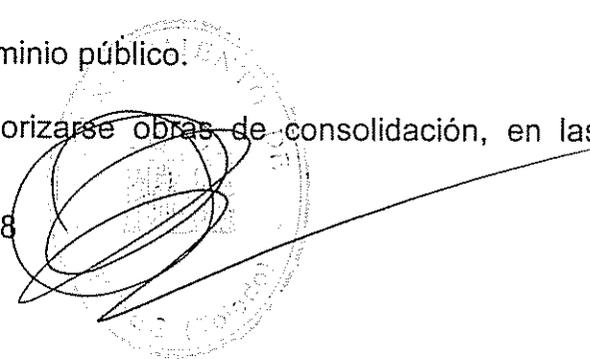
En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el apartado 8.5.4. de la Norma para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

2.4.3. Edificaciones ó instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

En éstos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar lo siguiente :

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación ó de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación, en las



25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifno 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

condiciones que estipula la Ley del Suelo, siempre que se adopten previa ó simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior. En aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, se tendrán en cuenta tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable (ANEXO INVENTARIO), como las que el Ayuntamiento ó los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla-La Mancha puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto, por la Administración, su demolición ó adquisición en el plazo de quince años, ó para las situadas en el Suelo No Urbanizable en cuyas fichas correspondientes del Inventario anexo, se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación ó demolición en el plazo de quince años, ó a las que el Ayuntamiento decida extender ésta consideración con posterioridad a la aprobación de éstas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen ó superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni tampoco proceder en edificios no residenciales a instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

2.4.4. Edificaciones ó instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En éstos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado 2.4.3. anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente :

En aplicación de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona ó medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma ó ampliación dentro de los límites establecidos en ésta Normativa, y especialmente de las condiciones de edificación señalada para la zona de ordenanza que le corresponda en Suelo Urbano ó Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, ó la descrita en la Norma 8.5.6. para Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, ésta tolerancia a las actividades



que, en Suelo No Urbanizable y en la correspondiente ficha del Inventario anexo, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma ó ampliación de éstas instalaciones en tanto no se hayan adoptado, previo ó simultáneamente, garantizadas en éste caso mediante aval, las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.3.

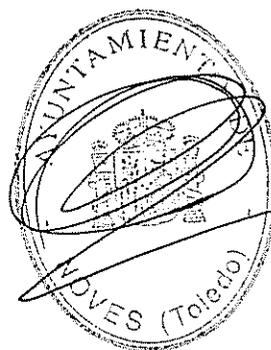
2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos, se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en la que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al precio de que se trate, se corresponderán con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

2.6. APLICACION DE LA LEY 8/1.990.

Será de aplicación la disposición adicional primera punto 3, de la Ley 8/ 1.990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997



CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

- 3.1.1. La aplicación de éstas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares, capítulos 8, 9 y 10, para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.
- 3.1.2. Como consecuencia de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento ó la Administración actuante, en su caso, podrá proceder, según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en éstas Normas Generales.
- 3.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de éstas Normas Subsidiarias así como en la gestión ó ejecución tal y como se establece a continuación.

3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

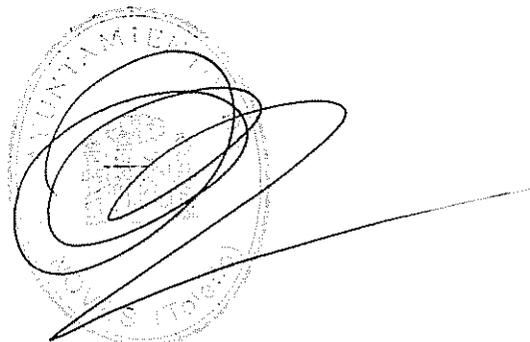
3.2.1. Objetivos.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene como objetivos tanto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas, definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares, capítulos 8, 9 y 10, como el de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar éstas Normas Subsidiarias, son los siguientes :

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.



- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....
25 JUL. 1997

a).- Contenido:

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias, deberán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

- a.1) En el ámbito del Suelo Urbano, los Planes Especiales contendrán necesariamente en su caso y para cada tipo :
- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
 - Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que, por exclusión, sean susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
 - Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
 - Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de éstos elementos en predios ó edificaciones aledañas.

25.10.1997

C/TEMBLEQUE-50 BAJO D
28024 MADRID

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

lño 7-11-36-68

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes ó elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito, ó en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija se podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un Proyecto de Urbanización la definición completa de éstos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos, tendrá que contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar, optimizando el uso de éstos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
 - Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
- a.2) Asimismo y en el ámbito del Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales contendrán necesariamente, en su caso y para cada tipo :

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias ó con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

-Descripción de las características del sistema general.
- Cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas :

1. Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta ó su área de movimiento



2. Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas ó naturales en general.

- Definición de usos ó instalaciones afectadas por el sistema general.
- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones ó posibles renovaciones, en su caso.
- Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico ó natural.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos. etc...).
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc..., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- El Plan Especial deberá, en cualquier caso, contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras. Unicamente en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija, podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

- a.3) En el ámbito del Suelo Urbanizable exclusivamente, ó en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte ó incluya áreas de Suelo Urbanizable, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, con las siguientes :

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997



infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

b) Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

c) Formulación.

La competencia para su formulación, según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.4. Planes Parciales.

a) Contenido.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

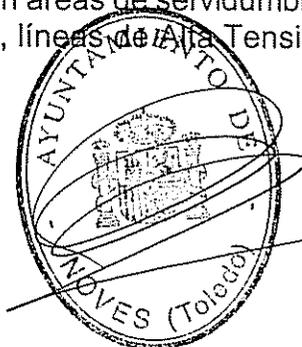
Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por la Ley del Suelo y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, aportando la documentación requerida además de :

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

- Análisis del impacto, en el que se señale la repercusión, de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar.

- Afecciones existentes en áreas de servidumbres, protección etc., de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, cauces, carreteras, etc.



- Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

- La definición precisa del Plan de Etapas en el además de las determinaciones señaladas en el artículo 54.1. del Reglamento de Planeamiento, habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.

- Justificación expresa, en su caso, de las razones y conveniencias que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

b) Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y artículos 138, 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo en cualquier caso complementariamente con lo establecido en las disposiciones sobre medidas de disciplina urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

c) Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales son las establecidas en los artículos 136 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Estudios de Detalle.

a) Contenido.

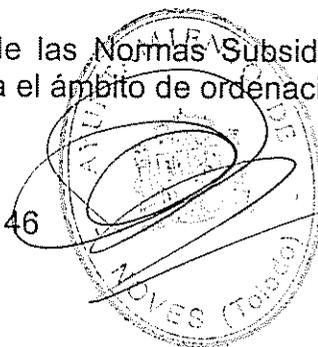
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por en la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes :

- Ambito de actuación.

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias ó Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.



- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle fuera redactado con el propósito de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En éste caso el Estudio de Detalle habrá de definir :

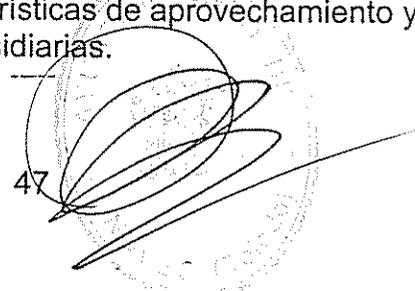
- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán lo siguiente :

- Distribución general de espacios libres y edificados (ó áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y, en su caso, los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- Justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.



- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- Indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público ó visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

b) Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 117 de la Ley del Suelo y artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva, dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5. del Reglamento de Planeamiento.

c) Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Proyecto de Urbanización.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo, en sesión
de fecha 25 JUL 1997

a) Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo y en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias ó del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas ó singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc...), acabados, texturas y coloraciones.

- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin éste requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación ó polígono.

La utilización de éstas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido.

c) Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1. de Reglamento de Planeamiento.

3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias.

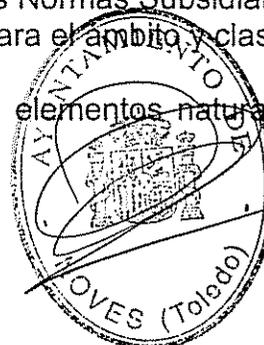
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

a) Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta interpretación y ejecución, por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, capítulo 6 del presente documento, además de las siguientes :

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se



produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de paisaje, perspectiva ó singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados ó incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc...), acabados, texturas y coloraciones.

b) Tramitación.

Su tramitación se efectuará ante el Ayuntamiento, que será quién acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

c) Formulación.

Será semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización. (véase 3.2.6 d).

3.2.8. Proyecto de Reparcelación.

a) Contenido.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento e Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, se redactarán a escala 1:500.

b) Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Título III, Capítulo IV del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados, se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

a) Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las



fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

b) Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación ó por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Expropiación forzosa para le ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono ó unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en los artículos 199 y concordantes del Reglamento de Gestión.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano ó Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 ó en su caso la escala 1:5.000 sobre la cartografía oficial de la Comunidad.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

a) Contenido.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

La parcelación, segregación ó división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación ó de Compensación.

Su contenido será el siguiente :

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.



- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.

- Plano sobre cartografía oficial de la delimitación de la finca matriz y de la finca segregada ó de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 ó más detallada, y la finca ó parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano ó Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios ó de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

b) Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica ó urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ámbitos de Actuación.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

a) Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos, ó la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias, tendrá prioridad el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono ó Unidad de Actuación.

b) Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos en sectores de Suelo urbano



desarrollado en unidades de actuación ó en Suelo Urbano, se realizará con los requisitos estipulados por la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano, atenderá igualmente las determinaciones contenidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión.

c) Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación no contenidos en las Normas Subsidiarias ó en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento ó a instancias de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de Unidades de Gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas :

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

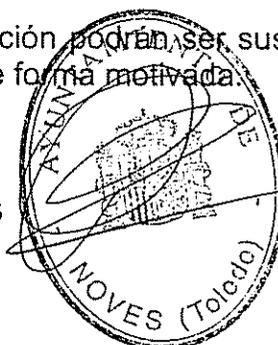
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL. 1997

El sistema de actuación de cada Unidad de Gestión delimitada, será el indicado en las fichas correspondientes de éstas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las Unidades de Gestión no definidas en éstas Normas, se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativas privadas se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio ó sustitución de un sistema por otro, se ajustará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de Polígonos, artículos 36, 37 y 38. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio ó a petición de los interesados, de forma motivada.



El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.3. Sistemas de Compensación.

a) Definición.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 . 11 . 1997

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

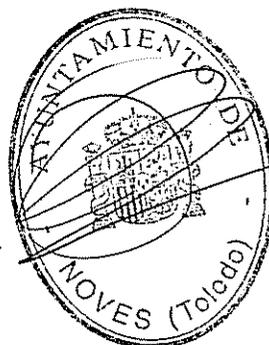
En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos :

a.1) Compensación en Polígonos ó Unidades de Actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono ó Unidad de Actuación, ó cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no exista oposición de ninguno de sus copropietarios, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, ó la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias ó en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica en los términos previstos en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 153. Ley del Suelo y artículo 64 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.



a.2.) Compensación en Polígonos ó Unidades de Actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios ó a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos el 60% de la superficie total del Polígono ó Unidad de Actuación.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 al 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono ó Unidad de Actuación.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 y concordantes del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, representen los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

b.) Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización ó de Obras que hayan de redactarse así como el de las obras de urbanización que se ejecuten en el Polígono ó Unidad de Actuación, será a cargo del propietario único ó de la Junta de Compensación en su caso.



c.) Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derechos al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen.

No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por el propietario de la actuación ó por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....25 JUL 1997.....

d.) Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono ó Unidad de Actuación, ó la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación.

a.) Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento ó Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono ó Unidad de Actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono ó Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.



b.) Cooperación en Polígonos ó Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos :

- b.1.) Cuando en Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono ó Unidad de Actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b.2.) Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias ó de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- b.3.) Cuando en Suelo Urbanizable, el propietario único ó, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- b.4.) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará lo innecesario de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

c.) Cooperación en Polígonos ó Unidades de Actuación de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos :

- a.) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b.) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c.) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación de aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbanizable.



El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono ó Unidad de Actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior ó Estudio de Detalle, ó con la delimitación del Polígono ó Unidad de Actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono ó Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta ó reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, ó puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

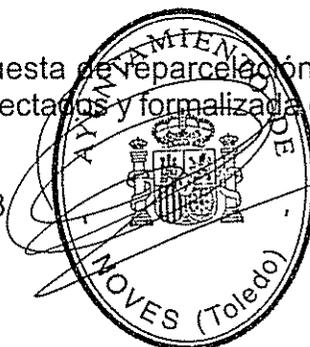
Transcurridos dichos plazos ó si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el establecido en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión, pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

1.) Reparcelación voluntaria :

Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública.



Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.

2.) Reparcelación simplemente económica.

Cuando más del 50% de la superficie edificable de un Polígono ó Unidad de Actuación se haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias ó a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.

3.) Normalización de fincas.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en Sesión de fecha..... 23 JUL. 1997

Procederá cuando sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio ó a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica ó Proyecto de normalización de fincas, producirá los siguientes efectos :

- 1.) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo ó su afectación conforme a los usos previstos.
- 2.) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- 3.) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.



25 III. 1997

d.) Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización y de Obras que hayan de redactarse así como de las obras de urbanización que se ejecuten, se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma :

d.1.) Si la reparcelación fué innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

d.2.) Si la parcelación fué necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse dicho pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

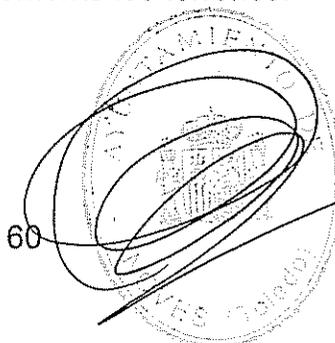
Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento ó aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantías suficientes en cualquiera de las formas admitidas en derecho y con valor equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ser ejecutada por incumplimiento de los plazos acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento ó aplazamiento de las cuotas.

e.) Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación ó cuando sea firme, en vía administrativa, la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.



3.3.5. Sistema de expropiación.

a.) Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas, se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades :

- a.1.) Para la ejecución de los sistemas generales ó de alguno de sus elementos, ó para llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano. En éste caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzada.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

- a.2.) Para la urbanización de Polígonos ó Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias ó de los Planes que las desarrollen.

En éste caso se seguirá el Procedimiento del sistema de expropiación, determinado en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

- a.3.) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

b.) Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se realizará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus Normas Reglamentarias.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

- a.) Los propietarios del suelo afectado por una actuación urbanística, están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo, en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollen.

- b.) En Suelo Urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos

destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del Polígono ó Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones ó emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias ó en los Planes que las desarrollen.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

a.) Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes :

- a.1.) El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueran requeridos para llevar a efecto la actuación.
- a.2.) El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.
- a.3.) El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en éstas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte ó alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos ó parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos. Importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

b.) Obras.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997.....

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono ó Unidad de Actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en éstas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte ó alguno de :

- b.1.) Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deberán ejecutarse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b.2.) Obras de saneamiento, que comprendan colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación ó Polígono.
- b.3.) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación



cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria de agua potable, riego e hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

- b.4.) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- b.5.) Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Actuación ó Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un Polígono ó Unidad de Actuación, podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

c.) Incumplimiento.

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en éstas Normas Subsidiarias dará lugar a lo siguiente :

- c.1.) A la exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio ó
- c.2.) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración ó la Junta de Compensación, según los casos.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

3.3.8. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Polígono ó Unidad de Actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias ó en el Plan que las desarrolle.

Cuando así quede establecido en las Normas Subsidiarias ó en el Plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento



se determinará de acuerdo en lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, ó a instancia, en su caso, de la Entidad. En éste caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.9. Derecho a edificar.

a.) Edificación de parcelas urbanizadas.

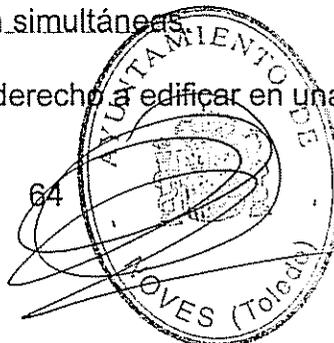
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 III 1997

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano y Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias ó en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los artículos 10, 13.2 y 14 de la Ley del Suelo, siempre que en la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Polígonos ó Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos :

- a.1.) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación ó Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- a.2.) Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias ó en los Planes que las desarrollen.
- a.3.) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- a.4.) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización ó del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.
- b.) Urbanización y edificación simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya



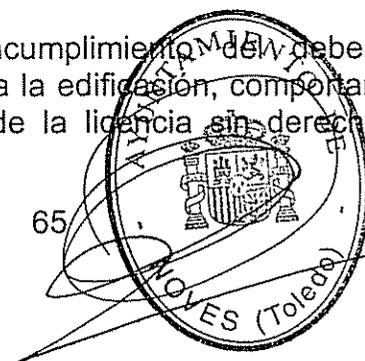
adquirido la condición de solar cuando, además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes :

- b.1.) Qué tratándose de suelo incluido en un Polígono ó Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos 1), 2) y 3) del apartado a.) anterior.
- b.2.) Qué en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- b.3.) Qué, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- b.4.) El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada ó fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- b.5.) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- b.6.) Qué en el escrito de solicitud de licencia, el propietario ó promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad ó de uso que se lleven a efecto para todo ó parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación, comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización,



impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los artículos 242, 258.3 y 259.2 de la Ley del Suelo, el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado ó entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUN 1997

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto a tal efecto en la Ley del Suelo y en los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

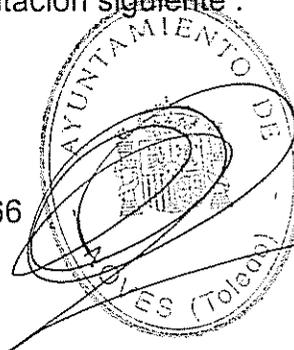
Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades ó facultades que para parcelar, urbanizar ó edificar se señalan en éstas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de éstas Normas Subsidiarias de la legislación aplicable ó de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto ó la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal, se ajustará a lo establecido; la solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente :



a.) Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro, como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

b.) Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización ó Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en éste documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

c.) Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de Edificación de éste documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

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

- c.1) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan éstas Normas para que pueda ser edificada.
- c.2) Que se haya concedido previamente licencia de parcelación ó alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas ó Normas Particulares.

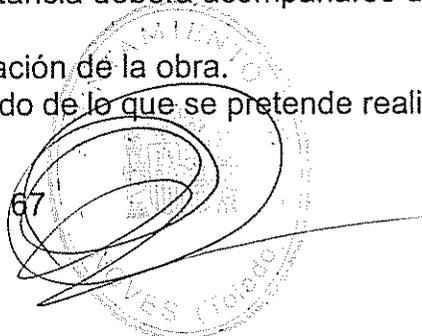
d.) Licencias de Edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de éstas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en éstas Normas Urbanísticas. Para la solicitud de éstas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- d.1) Plano de situación de la obra.
- d.2) -Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997



posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación e las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc..., que se señalan en éstas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

- d.3) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- d.4) Presupuesto real de la obra.
- d.5) Firma del contratista que vaya a realizar la obra.
- e.) Licencias de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

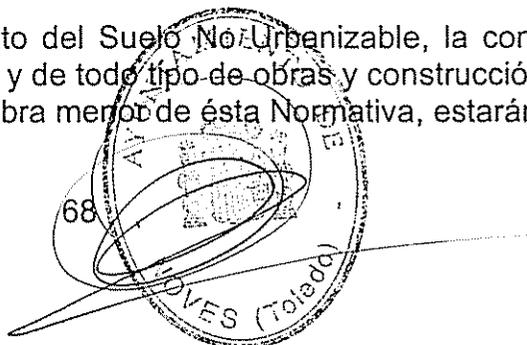
3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUN 1997

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado ó de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Cuando se presenten solicitudes en las que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica ó se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización ó concesión ó su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideran obra menor de ésta Normativa, estarán sujetas a



régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Castilla-La Mancha de acuerdo con lo determinado en los artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recogen en el Capítulo 8 de éstas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento que las regula y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de licencia de apertura ó autorización de actividades, no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

En aplicación de lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras ó actividades dentro de dicho plazo.

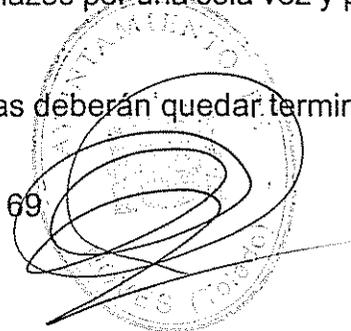
También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen las obras ó actividad amparadas por las mismas por un período superior a tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se haya paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los



tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar éste plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor ó titular de la licencia ó sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado ó documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto ó, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de éstas Normas ó en su caso, del Plan Parcial ó Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento ó a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto la legislación vigente sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pudiera generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión ó la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente ó calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responda a necesidades reales ó que éstas queden satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a :

- a.) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- b.) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

- c.) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre e instrucciones complementarias, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 III 1997

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley del Suelo y 168 del Reglamento de Planeamiento, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca ó sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud de la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de éstas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación ó edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar ó escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficies y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de comprobar que la información aportada con la solicitud es conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En el caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante la necesidad de modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier

tipo de uso del suelo, edificación, ó instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón de interés común, podrá ser exigido por medio de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento ó de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en la Ley del Suelo según lo dispuesto en sus artículos 245, 246 y concordantes, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, en los artículos 10 y 11 del mismo.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El artículo 247 de la Ley del Suelo se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

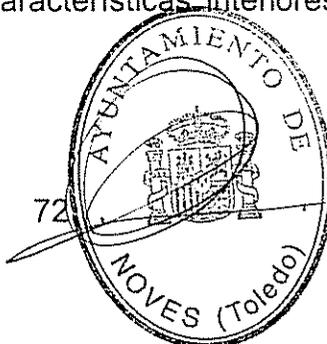
No obstante a lo previsto en el artículo 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. Obra menor.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....25 JUL. 1997.....

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos :

- Que la obra ó instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en éstas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma ó repercusión, no podrá afectar ó comprometer a los elementos estructurales portantes ó resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos ó características interiores ó secundarias de la misma.



- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad ó nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando :

a).- Que la instalación y obra a realizar, quede perfectamente definida así como garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deberá acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.d.

b).- El contratista ó persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal :

a.) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

a.1) Construcción ó reparación de vados en las aceras así como su supresión.

a.2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

a.3) Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

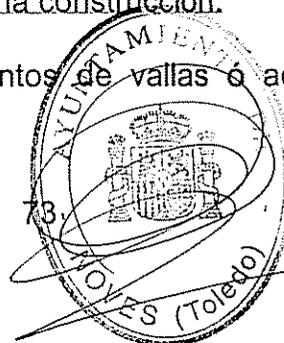
a.4) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

a.5) Colocación de postes de todo tipo. Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

a.6) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

b.) Obras auxiliares de la construcción.

b.1) Establecimientos de vallas ó aceras de protección de — obras.

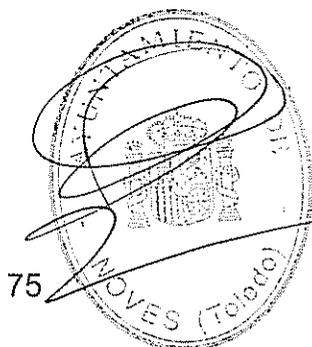


- b.2) Construcción de puentes, andamios y similares.
 - b.3) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
 - b.4) Acotamientos de fachadas.
 - b.5) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
 - b.6) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia ó trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - b.7) Construcción ó instalación de barracas provisionales de obra.
- Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 III 1997
- c.) Pequeñas obras de reparación, modificación ó adecentamiento de edificios.
 - c.1) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 - c.2) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
 - c.3) Reparación de cubiertas y azoteas.
 - c.4) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
 - c.5) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - c.6) Colocación de rejas.
 - c.7) Construcción, reparación ó sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - c.8) Reparación ó sustitución de balcones, repisas ó elementos salientes.
 - c.9) Ejecución ó modificación de aberturas que no afecten a



elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.

- c10) Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes.
 - c11) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la alteración de la dimensión de los huecos.
 - c12) Construcción y sustitución de chimeneas y elementos mecánicos de instalaciones en terrazas ó azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
 - c13) Reposición de elementos alterados por accidentes ó deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- d.) Obras en parcelas y en la vía pública. Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL 1997
- d.1) Establecimiento de vallas ó cercas definitivas.
 - d.2) Construcción ó derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m2.) de superficie total.
 - d.3) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
 - d.4) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
 - d.5) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.



CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO.

4.1. REGULACION DE USOS.

En los terrenos calificados por las Normas Subsidiarias como Suelo Urbano, quedan regulados de forma pormenorizada los usos a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de ésta Normativa.

En el Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación se regulan los usos principales, vinculando su desarrollo pormenorizado a la aplicación de las mismas zonas de ordenanza definidas para el Suelo Urbano, con los límites de intensidad específicos que se asignan en cada caso, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida los usos admisibles.

4.2. TIPOS DE USOS.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Dependiendo de la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado, según éstas Normas, como uso principal, uso complementario y uso prohibido :

4.2.1. Uso principal.

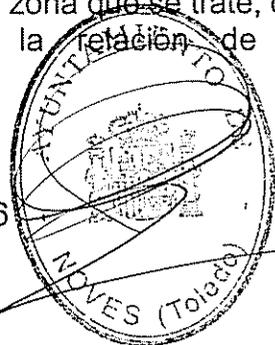
Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación ó porcentaje de él.

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción ó limitación de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso no permitido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo ó en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, ó bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.



4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases :

4.3.1. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el artículo 4.4.1. de las presentes Normas, de acuerdo con la siguiente clasificación :

- a.) Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, ó la situada en única parcela con acceso independiente desde la vía ó espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada ó aislada.
- b.) Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar ó colectiva cuando, sobre una única parcela, se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

4.3.2. Uso comercial.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) ó a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc..), que queden reguladas en el artículo 4.4.2. de las presentes Normas.

Se establecen las siguientes categorías:

- a.) Categoría 1ª.- Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a éste uso supere el 50% del uso principal si no se localiza en planta baja.
- b.) Categoría 2ª.- Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.



- c.) Categoría 3ª.- Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

4.3.3. Uso de aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, ó en espacio interior de parcela; dicho uso queda regulado en el artículo 4.4.3. de las presentes Normas.

4.3.4. Uso dotacional.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25/11/1997

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el artículo 4.4.4. de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- a.) Categoría 1ª.- Centros de enseñanza ó investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a éste uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- b.) Categoría 2ª.- Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.
- c.) Categoría 3ª.- Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, de recreo y deportivos.
- d.) Categoría 4ª.- Centros para la Administración Pública localizados en planta baja ó en edificio exclusivo.

4.3.5. Uso industrial y almacenes.

Es aquel que corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas ó semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Quedan regulados por el artículo 4.4.6. de las presentes Normas.

Se consideran las siguientes categorías :

- a.) Categoría 1ª.- Pequeñas industrias, almacenes ó talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- b.) Categoría 2ª.- Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva ó peligrosa.
- c.) Categoría 3ª.- Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bién por las molestias propias ó por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, ó que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
- d.) Categoría 4ª.- Industrias de explotación de recursos naturales ó formas de energía ó que representan actividades clasificadas.

4.3.6. Usos de espacios libres y zonas verdes.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....25 JUL 1997.....

Corresponde a todos aquellos espacios libres de edificación destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y obtención de condiciones ambientales adecuadas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas edificaciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc...).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en éstas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.



4.3.7. Uso agropecuario.

Es el de todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas ó forestales así como al almacenamiento de las mismas.

4.4. **CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.**

4.4.1. Uso residencial.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Para todas las categorías se consideran condiciones de carácter general las que a continuación se describen :

a.) Condiciones de iluminación natural y visibilidad :

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

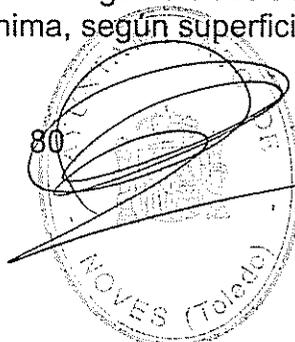
b.) Condiciones de ventilación:

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables al espacio exterior, sobre cerramientos de fachada. Las piezas no habitables, podrán abrir huecos exclusivamente a patios de ventilación. En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m2.

c.) Condiciones de servicios e instalaciones:

c.1.) De agua.- Toda vivienda dispondrá en su interior de instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en ésta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

c.2.) De energía eléctrica.- Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en ésta materia garantizando una Potencia mínima, según superficie útil de la vivienda, de:



Visto y conforma por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 III 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tfo 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

Sup. útil < 80 m2 5.000W
Sup. entre 81 y 150 m2 8.000W
Sup. útil > 150 m2. >8.000W

c.3.) De red de saneamiento.- Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación, ó a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

c.4.) De calefacción.- La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

c.5.) De servicios.- Los edificios de vivienda colectiva deberán tener un local en planta baja destinado a los contenedores de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

d.) Condiciones de evacuación de humos y gases:

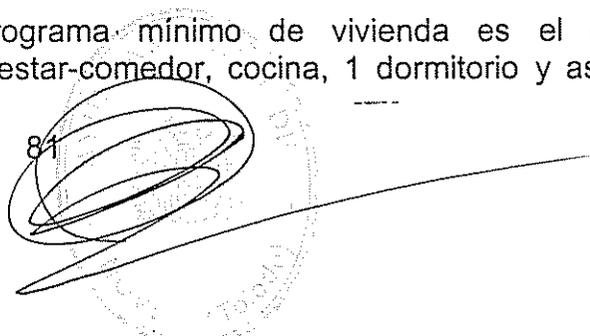
Se prohíbe realizar la evacuación de humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán conducirse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,80 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará ésta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones, sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

e.) Condiciones de superficies y dimensiones mínimas:

El programa mínimo de vivienda es el que comprende estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo,



estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5 m2.
- Salón-comedor: 15 m2., en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m2. en vivienda de más de tres dormitorios.
- Dormitorio individual: 6 m2.
- Dormitorio doble: 10 m2. (ambos sin contabilizar superficie de armarios)
- Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m2.
- Aseo (inodoro y lavabo): 1,10 m2.
- Pasillos de 0,80 m. de ancho mínimo.

Es obligatoria la existencia de al menos un baño ó aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de ningún dormitorio en el caso de tener dos ó más dormitorios.

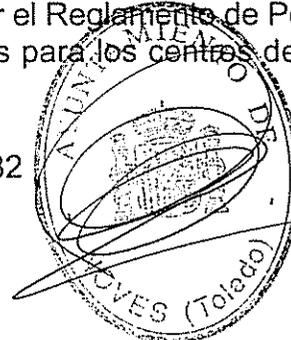
-Vivienda Apartamento: Es la constituida por el siguiente programa mínimo:

Salón-estar	10,00 m2
Cocina	5,00 m2
Baño	3,00 m2
Dormitorio	10,00 m2

La cocina podrá formar pieza única con salón estar con un total de 14,00 m2

4.4.2. Uso comercial.

Se consideran condiciones generales, las descritas en los apartados a, b, c y d del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.



4.4.3. Uso de aparcamiento.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,20x4,50 m., con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada a ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento, no sobrepasando el número máximo de plazas del correspondiente a 20 m2. por coche en la superficie total del aparcamiento.

La pendiente máxima de las rampas será del 16% en recta y del 12% en curva.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUN 1997

4.4.4. Uso dotacional.

- a.) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos serán de obligado cumplimiento las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolle y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
- b.) Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- c.) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad ó en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla-La Mancha.
- d.) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- e.) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras, se regularán por la normativa de ámbito estatal ó regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en éstas



Normas, y , en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

Visto y conforme por la Cor
Provincial de Urbanismo en:
de fecha..... 25 JUL. 1997

4.4.5. Uso Industrial.

- a.) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- b.) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 e instrucciones complementarias, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- c.) Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el artículo 4.3.5. de las presentes Normas, serán:

CATEGORIA INDUSTRIAL	FUERA POLIGONO INDUSTRIAL			EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO URBANIZABLE	
	EDIFICIO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO			
	CUALQUIER PLANTA	PLANTAJA				
1ª	300 0,05 5	500 0,05 10	LIBRE 0,1 90			m2 CONSTRUIDOS kw/m2 DENSIDAD DE POTENCIA POTENCIA MECANICA
2ª		500 0,035 10	LIBRE 0,1 90	LIBRE 0,1 350		m2 CONSTRUIDOS kw/m2 DENSIDAD DE POTENCIA POTENCIA MECANICA
3ª			LIBRE 0,1 90	LIBRE ILIMITADA ILIMITADA		m2 CONSTRUIDOS kw/m2 DENSIDAD DE POTENCIA POTENCIA MECANICA
4ª			LIBRE 0,1 90		LIBRE ILIMITADA ILIMITADA	m2 CONSTRUIDOS kw/m2 DENSIDAD DE POTENCIA POTENCIA MECANICA

Con la limitación derivada de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación.

Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de



los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente :

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar aparatos montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación, podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad ó peligrosidad.

- d.) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser transportados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- e.) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

4.4.6. Uso de espacios libres y zonas verdes.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997.....

Son los señalados específicamente en el Capítulo 6.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines ó espacios libres de edificación en parcela de carácter privado, deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

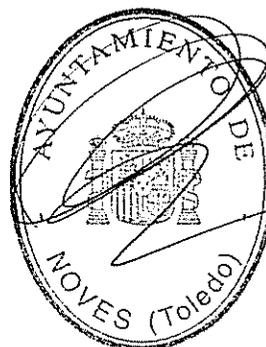
4.4.7. Uso Agropecuario.

- a.) Les será de aplicación la legislación agraria ó industrial, así como las condiciones establecidas por éstas Normas relativas al uso de almacén comercial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.



- b.) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- c.) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- d.) No se permiten sótanos ni semisótanos.
- e.) En función de su situación en Suelo No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en éstas Normas para ésta clase de suelo.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997



CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

5.1. OBJETIVOS Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen como objetivo definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y estipula el conjunto de exigencias físicas que se establecen y cuantifican en las condiciones particulares para clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, así como las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen según los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las edificaciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

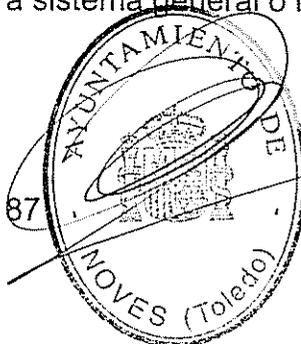
5.2.1. Alineaciones Oficiales.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Son las establecidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias ó de los Planes y Proyectos que las desarrollan, definiendo entre otros los siguientes aspectos :

- a.) Los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.
- b.) La separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al Suelo Urbano ó al Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación.
- c.) La delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistema general ó local.

--5.2.2. Parcela.



Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela Edificable.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanzas y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

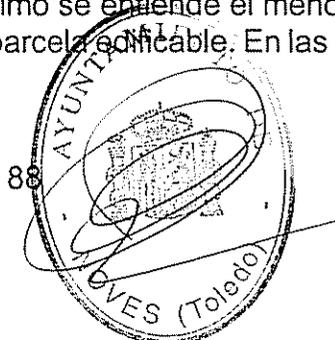
- a.) La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no tendrá que ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b.) Deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por éstas Normas para cada zona de ordenanza.
- c.) Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con lo establecido en apartado 1 del artículo 258 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, según el apartado 2 del mismo artículo.
- d.) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas con superficie inferior a la mínima estipulada.

5.2.4. Frente de Parcela.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable. En las Normas Subsidiarias se conoce como "f".



5.2.5. Fondo de Parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en determinados casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso. En las Normas Subsidiarias se define como "F".

Medida del frente y fondo mínimo.

- 1.- Método de medida.
- 2.- Parcela que cumple las condiciones de frente y fondo mínimo.
- 3.- Parcela que cumple las condiciones de frente pero no la de fondo mínimo.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL 1997

5.2.6. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle ó distancia entre alineaciones, la dimensión existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle.

5.2.7. Finca fuera de alineación.

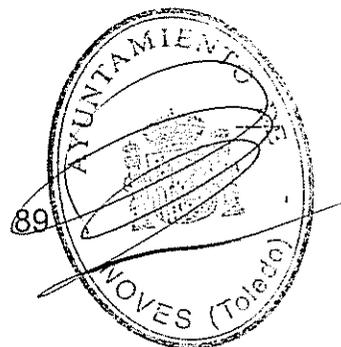
Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

5.2.8. Espacios libres privados.

Son las partes no edificables de las parcelas de titularidad y usos privados.

5.2.9. Espacios libres públicos.

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas de uso público.



5.2.10. Solar.

Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario por calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que, en cuanto a grado de urbanización, establecen las Normas Subsidiarias en su Capítulo 6.

5.3. **CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.**

Las construcciones en general con independencia de su uso ó titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

- a.) Condiciones de posición de las edificaciones dentro de las parcelas (artículo 5.4.).
- b.) Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones asignadas a las parcelas (artículo 5.5.).
- c.) Condiciones de forma y buena construcción (artículo 5.6.).

5.4. **CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.**

La posición en planta de las edificaciones en cada parcela edificable estará determinada por las condiciones de separación que, para las mismas, se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

5.4.1. Retranqueo de fachada.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....25 JUL 1997.....

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial y que debe quedar libre, en cualquier caso, de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en éstas Normas.

5.4.2. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la



parcela.

5.4.3. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles ó plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en las que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

5.4.4. Area de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.5. **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

5.5.1. Indice de edificabilidad máxima.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Viene expresada en m². sobre m². de suelo.

Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- En parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable (edificabilidad neta).
- En manzanas y polígonos de Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 III 1997



Se considerará edificabilidad bruta y se le aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

5.5.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando la edificabilidad neta de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Vendrá expresada en m². y su aplicación se regulará por los siguientes criterios:

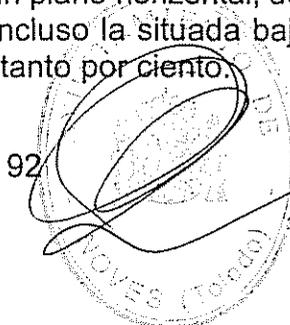
A efectos de medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que se computará :

- a.) Toda edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno ó dos de sus lados computarán el 60%, y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- b.) En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- c.) Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento ó alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc...).
- d.) Será el total de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación. Computará la superficie bajo cubierta, con las condiciones del artículo 5.6.5. de éstas Normas.

5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la situada bajo rasante y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.



La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable ó manzana, expresada en m².

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados, siendo el resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando en su caso, la superficie de éste fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie libre de parcela (una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal).

5.5.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresará en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5.6.1. Tipos Edificatorios.

Visto y conforma por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL. 1997

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por éstas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, ó de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente, definiendo ésta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

a.) Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación ó retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

b.) Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones ó lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

c.) Edificación adosada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

d.) Edificación en bloque.

Construcción que respondiendo a cualquiera de los tipos señalados en a, b y c, puede ó no tener su frente paralelo a la alineación oficial y la edificación principal posee un fondo superior a 10m., un frente mayor de 15 m. y una altura igual ó mayor a tres plantas.

Tipos edificatorios admisibles:

- 1.- Edificación entre medianerías.
- 2.- Edificación aislada.
- 3.- Edificación adosada.
- 4.- Edificación en bloque.

5.6.2. Altura de la edificación.

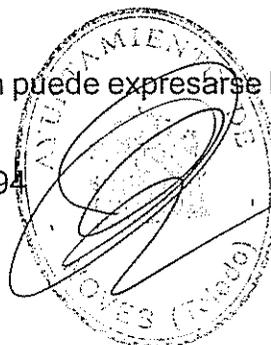
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 23 JUL. 1997

Es la dimensión vertical de la misma, medida de la forma siguiente:

a.) En edificaciones principales (E.P.).

Desde la rasante oficial de la acera, ó en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación



por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre rasante oficial, ó en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado horizontal), se encuentra en algún punto a más de 1,25 m. sobre rasante oficial de la acera ó en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

b.) En edificaciones auxiliares (E.A.).

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

c.) En calles con pendiente superior al 8%.

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. . En éstos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

d.) Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante la altura se computará en cada una de las dos fachadas. Cuando, en ausencia de calle posterior, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota de fachada a calle, no permitiéndose en ningún caso mas de una planta de diferencia entre ambas fachadas. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.

5.6.3. Altura máxima de la edificación.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25.10.1997

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que establecen las presentes Normas Subsidiarias. Se podrá expresar tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en la Norma anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros, y en



número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.).
Su denominación es:

- a.) Altura máxima de la Edificación Principal. "H".
- b.) Altura máxima de la Edificación auxiliar. "h", que es en todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, igual a una planta (P.B.), igual ó menor a 3,5 m.

5.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de éstas Normas Urbanísticas se consideran pisos, la planta baja, planta semisótano y planta primera. Se entiende por planta semisótano aquella cuyo techo no se encuentra a una altura superior a 1,25 m. de la rasante del terreno en el punto más alejado a éste.

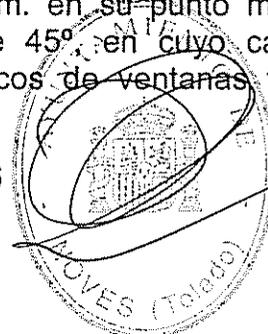
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

5.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima, la fijada en cada zona de ordenanza, nunca sobrepasando los 45°, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas, considerando a efectos de volumen, edificación y número de plantas, una cubierta ficticia de 45° de inclinación.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc..., salvo en los casos en que la cubierta, con un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m².C (0,6 w./m². C), tenga una altura libre media igual ó superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,80 m. en su punto más desfavorable, con inclinación máxima de 45° en cuyo caso computará como edificabilidad, los huecos de ventanas formarán parte de la



envolvente de la cubierta no estando permitidas ni las soluciones amansardadas ni las gateras.

5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

- a.) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc...) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales, (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

5.6.7. Pared medianera, línea medianera.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera ó contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua ó de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas ó medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores,



galerías) ó abiertos (balcones).

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor de 6,00 m.
- En calles de ancho mayor de 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 1/10 del ancho de calle con un máximo de 0,80 m. y dejando una altura libre hasta la rasante del terreno de 3,40 m. como mínimo en cualquiera de sus puntos; en cualquier caso los cuerpos salientes no sobrepasarán en proyección la cara interior del bordillo de acera. Excepto en ordenanza de casco antiguo en el que el vuelo máximo permitido de balcones es de 0,35 m.
- La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada de cada balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 m.
- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del balcón será de 0,80 m.

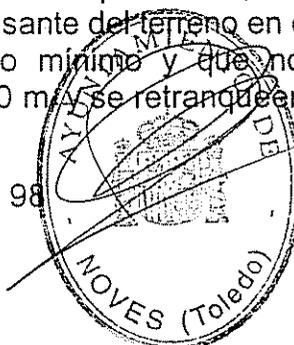
5.6.9. Elementos salientes.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Son elementos integrantes de la edificación, ó elementos constructivos no habitables de carácter fijo ó móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

- a.) Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.
- b.) Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc...), siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., que la altura libre medida a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,40 m. como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. y se retranqueen un mínimo de 0,60 m.



del encintado de la calle ó arbolado existente.

- c.) Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,30 m.

5.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total ó parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos ó descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- a.) En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 4,00 m. con altura libre igual a la de la planta baja.

- b.) Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas ó descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan.

5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

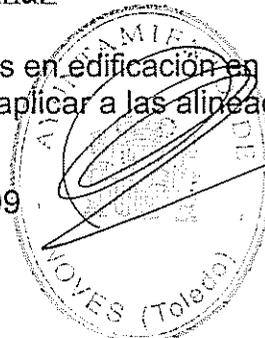
Se definen como patios de luces y ventilación, a los espacios no edificables situados dentro de la edificación principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean ó no piezas habitables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en éstas Normas.

En los patios antes definidos tendrán que inscribirse como mínimo un círculo de 3m. de diámetro.

5.6.12. Patio de manzana.-

Son los exigibles en edificación en manzana cerrada, en el espacio resultante de aplicar a las alineaciones oficiales el fondo



edificable permitido. De cualquier forma en manzanas muy consolidadas con superficie próxima a la mínima, serán los criterios del Ayuntamiento los que fijen las normas a aplicar, ya que se pueden dar casos con fondos y anchos mínimos que no permitieran dejar los mínimos establecidos

5.6.13. Acceso.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación ó de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 3,00 m. y en viviendas unifamiliares 1,30 m. de ancho y 3,00 m. de altura.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m. y una altura libre máxima de 4,00 m. En el caso de ser material metálico expuesto a la oxidación, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela ó edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal ó permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad), ésta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

5.6.14. Escaleras.

Se entienden por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.



El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,00 m. en viviendas colectivas y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público debiendo, en cualquier caso, cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente ó complementaria de la cenital.

La dimensión ideal de los peldaños se determinará de forma que cumpla en la medida de lo posible la siguiente expresión:

$$h + 2t \geq 64$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán obligatoriamente entre los siguientes valores:

- 0,18 m. > t > 0,14 m.
- 0,36 m. > h > 0,29 m.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

5.6.15. Cerramientos exteriores.

Se entienden como tales todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a.) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc..., deberán estar enfoscados en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc...

Tan sólo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.



- b.) Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja en su color natural, rojo ó similar. Tan sólo se permite el uso de ejecuciones provisionales de cubrición de cubierta, tipo de placas de fibrocemento, en las edificaciones de los polígonos industriales.
- c.) Los cierres de parcela, cercas ó vallados, ésto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar ó cerrar propiedades deberán cumplir:

- Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco máximo de 1 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a vistas (vegetal, de rejería, etc...) que no sobrepase en ningún caso los 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base con una altura máxima de 0,50 m. sobre la rasante de cada punto del terreno y con una altura máxima total de 2 m. de cierre diáfano, /setos vegetales, mallazos metálicos, alambrado sin púas, etc...).

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25-III-1997

- Queda expresamente prohibida la preparación ó apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.
- En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buén aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

- d.) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc...

5.6.16. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones



principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

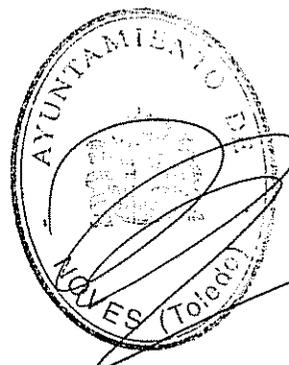
Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.17. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997



CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

6.1. AMBITO DE APLICACION.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL 1997

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a éstos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano ó Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación.

Este espacio exterior ó espacio libre podrá ser público (uso y dominio público) y privado (uso y dominio privado).

6.1.1. En el espacio libre privado la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6. del presente capítulo.

6.1.2. En el espacio libre público se deberá garantizar por intervención municipal donde se corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en éstas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

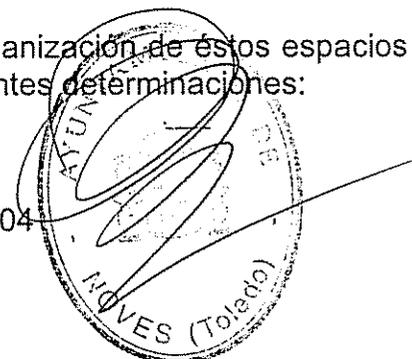
Para la aplicación de éstas Normas, el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano ó Apto para Urbanizar.
- Caminos en Suelo No Urbanizable.
- Espacios libres de parcela, en equipamientos.

6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios libre públicos dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte ó combinada, como cohesistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de éstos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:



6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación, 15, 16 y 17, manteniendo, como mínimo, la anchura original de la travesía en el tramo consolidado en la zona de casco.

En el resto de suelo ordenado las alineaciones serán:

- Línea de edificación 18,00m al borde exterior de la calzada.
- Línea de vallado ,8,00 m a la arista exterior de la explanación.

Concretamente, en travesía, la carretera de Portillo (TO-V-4431) posee una anchura de 12 m., (9+2x1.5), mientras que en la de Torrijos (CM-4009) la anchura es de 16 m., (12+2x2).

6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre tránsito peatonal y de vehículos señalados en los planos de ordenación tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de éstas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación Municipal una vez sometida a un mes de información al público y estudiadas las alegaciones que contra ésta variación pudieran presentarse.

En las zonas a urbanizar con fachada a carretera, se tenderá a canalizar el tráfico de vehículos mediante accesos únicos de entrada y salida, no permitiéndose los accesos múltiples desde la calzada, es decir se preveerán accesos controlados.

6.2.3. Materiales y tratamientos de la edificación.

a.) Sendas públicas para peatones.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL. 1997

La pavimentación se realizará de forma uniforme continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, ó a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando se sobrepase éste último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima éstas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente ó bien por disposición adecuada de absorbedores.



CM-4009

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ó coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica ó elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc...

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato ó complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. ó adoquines de granito ó piedras naturales.

Zonas restringidas para vegetación u ornato.

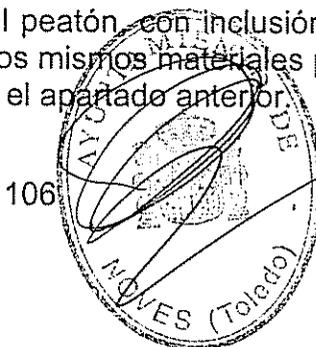
El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

b.) Calles de coexistencia.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de fecha..... 25 JUL 1997

Se tratará a distinto nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.



Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita máxima de 8 m.

Se señalizarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

c.) Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, ó bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

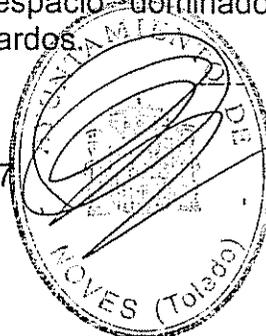
En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL 1997

En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera), sea superior a dos metros (2 m.), se incorporará una banda de ancho variable para amortiguar el contacto entre calzada y acera, realizada con empedrado a base de cantos rodados de cierto tamaño.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,20 m., diferenciándose por distinta cota con la calzada, mediante la interposición de un bordillo.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.



Protección a la invasión de espacio por vehículos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético ó pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimentado de enlosados naturales ó artificiales, hormigón ruleteado ó enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte del tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc..., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a éste fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta ó curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas ó cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red ó por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.4. Vados permanentes.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al



mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en éste tramo el perfil longitudinal.

6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

6.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo moral ó báculo vertical entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00m.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

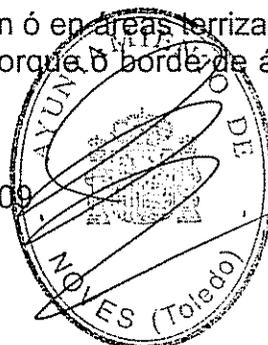
Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5m. y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización ó ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

6.2.7. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con éste fin ó en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque ó borde de área terraza y alineación será de 1,50 m...

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997



En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada ó circular, con dimensión de anchura ó diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes ó proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel ó testa en todo su perímetro, ó perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

6.3. CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1 Carreteras.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 9/1990 de 28 de Diciembre de carreteras de la Comunidad de Castilla La Mancha, que define zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

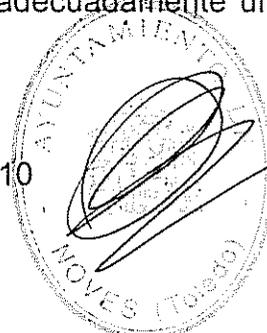
Se prevee la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.



Tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable:

Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural ó engravillado de 1,50 m., banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta de 0,50 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones ó estacionamiento, cada 600 m., ó a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc...).

6.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad ó contraste cromático y regeneración de espacios abiertos ó urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre éstos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6.4.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojizo preferentemente hechos a mano, piedras naturales ó áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 III 1987



Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables ó coloraciones en superficie distintas de las existentes.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural ó ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios ó dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el apartado 6.7. de las presentes Normas. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentia procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997



edafológico.

6.5. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las Medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales, como complemento de la NBE-CPI vigente y demás disposiciones legales.

6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

En el espacio libre privado son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1. Aparcamientos.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

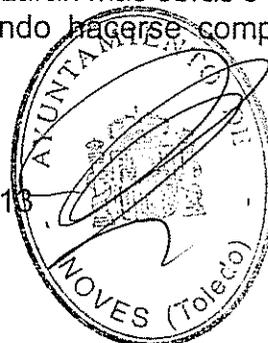
Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre ó edificio.
- En espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, ó edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 m. de longitud por 2,20 m. de latitud como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie, no se autorizarán más obras ó instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible éste uso con el arbolado.



6.6.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento ó evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.), ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible, deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones ó resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.6.3. Vegetación.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 III 1997

Cuando la ejecución de una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público ó privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En éstos casos se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se protegerán los troncos de los árboles ó éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión ó deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales



el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones ó la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

6.7.1. Alumbrado.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUN 1997

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión ó vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

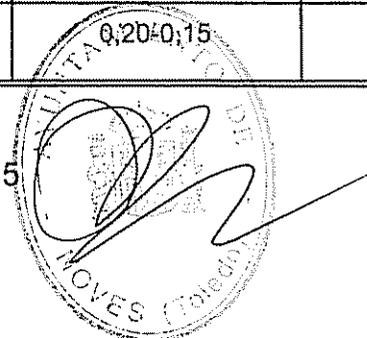
Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que garanticen un buen rendimiento con características cromáticas adecuadas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto , teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACION			
	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA	LAMPARA RECOMENDADA
CALLES PRINCIPALES	15-10	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
CALLES LOCALES	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
SENDAS PEATONALES ZONAS VERDES	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.



Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi Cutt-off y luminarias cutt-off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.
- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos etc...).

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaño ó en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc...

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.7.2. Suministro de energía.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preveerá 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:



SECTOR RESIDENCIAL:

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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 III 1997

SECTOR AGROPECUARIO:

Nº parcelas suministradas desde centro transform.	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria ó espacios públicos.

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

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo ó locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En éste caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados etc.



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organismo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979 de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse éste último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas ó próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

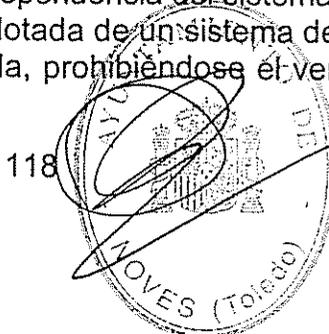
Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores ó acumuladores de agua conectada de forma directa ó indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego ó albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad superior a 13 m³., en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³., se considera piscina.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce



libre ó cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquél que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros habitante y día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda), con independencia del sistema de suministros utilizado.

6.7.4. Red de agua.

Visto y conformado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUN 1997

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil ó gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión ó ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.



El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50mm.

6.7.5. Red de evacuación.

Visto y autorizado por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas ó bién hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bién los pozos de filtro nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas ó puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras), y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3m/sg., pudiendo admitirse hasta 6 m/sg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/sg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se

25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

l^{no} 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m.. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En éste último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50m., recomendándose 1,00 ó superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

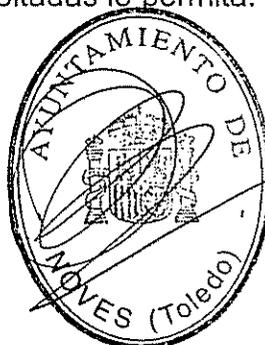
En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual ó compartida, admitiéndose la fosa séptica ó el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos ó filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimientos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, ó cuatro veces en volumen), accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-ISD respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc...

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc...).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.



CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bién toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a éstos fines, en éste capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- a).- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort (art. 7.2).
- b).- Protección paisajística y de la escena urbana (art. 7.3).
- c).- Condiciones de composición de fachadas (art. 7.5.).

7.1.1. Responsabilidades.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto el medio "natural" cómo del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar ó condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones ó actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético ó inconveniente para su emplazamiento, de cuerdo con lo establecido por éstas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina ó aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc...), algún daño ó actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar ó paraje.



7.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

7.2.1. Protección y medio ambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

a).- Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

a.1).- Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc..., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

a.2).- Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros ó procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos



en éste apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

- b).- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en éstas materias aprobados por la Comunidad de Castilla-La Mancha, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

Por último, previa cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para éste tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

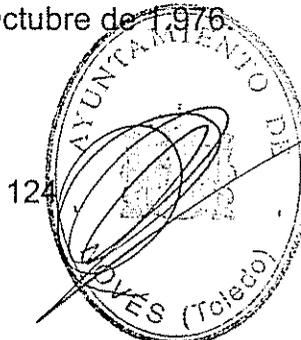
7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Visto y conformado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....25 JUN 1997

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre ó canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.



7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.6 Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y Reglamentos y Ordenanzas de Protección Contra Incendios de aplicación.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

7.3. **PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.**

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

7.3.1 Protección del Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas ó sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo ó en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.



7.3.2. Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a).- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b).- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c).- Protección de plantaciones y masas forestales.
- d).- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc...

7.3.3. Conservación del trazado y características del viario.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc...), además de a los resistentes.

7.3.4. Protección de visualización.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- a).- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- b).- Visualizaciones del casco desde el entorno.
- c).- Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a la visualizaciones sobre elementos concretos (hitos), como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar ó alterar las características del panorama.



- Protección específica del objeto de la visualización.

7.3.5. Conservación de los espacios.

Los espacios exteriores no accesibles (norma 6.1.1.), (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc...), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de éstas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles (norma 6.1.2.), serán mantenidos por el Ayuntamiento ó por los particulares de la zona, si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad Colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

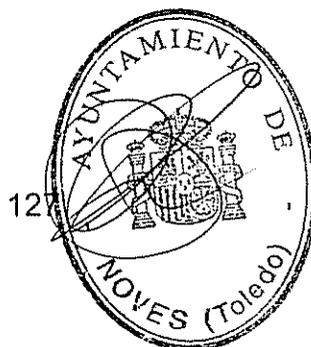
7.3.6. Cierres de parcela, cercas y valladas.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

En correspondencia con lo establecido en el apartado C de la norma 5.6.14., los elementos opacos deberán realizarse con fábrica de ladrillo de color uniforme, no admitiéndose veteados, veladuras ó manchas cromáticas; también podrán realizarse enfoscada y encalada ó pintada de blanco, así como elementos naturales, piedra, etc...

Los elementos metálicos deberá pintarse en color blanco ó en colores apagados: ocre, sepia, tierra de siena, pardos, etc...

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.



7.3.7. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc... mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios ó por vías públicas.

7.3.8. Mobiliario Urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc...), realizado en materiales distintos de las piedras naturales ó artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, ó del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.9. Elementos de Servicio Público.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m². de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de éste requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones a que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y, en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a éste uso, igual ó superior a 3 m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma 7.3.8.

7.3.10. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- a).- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese



circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

b).- La publicidad acústica.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- 1).- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados ó considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- 2).- Para el resto de los edificios se permiten también las instalaciones de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores ó bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas ó tejados, jardines ó parques públicos ó privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc...
- 3).- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración ó reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- 4).- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- 5).- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en éstas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que ésto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección ó suspensión

simultánea.

- 6).- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros ó mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- 7).- Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones ó manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.11. Señalización del tráfico.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías ó dificultades para el paso de vehículos ó peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas ó de conservación integral ó de conservación de composición de fachadas.

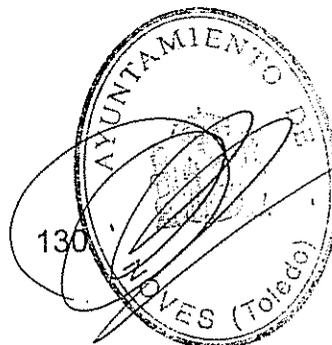
En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos), siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en la norma 6.2.6.



7.3.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas ó zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios ó solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.14. Servidumbres urbanas.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir ó modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consertirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir éstas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

7.4. **PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

7.4.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc...). Asimismo deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés ó que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto ó área de calidad, se autorizará el cambio de colores y texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc... cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, ó solidarios con una edificación afectada por ella.

7.4.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total ó parcialmente



suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc...) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc..., cuando sea necesario.

En ésta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana ó el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de modo previo a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc... la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

7.4.3. Protección del patrimonio catalogado.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL 1997

La normativa de aplicación a las edificaciones y espacios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos no se incluyen en las presentes Normas por formar un documento independiente.(ver tercera parte).

7.5. CONDICIONES DE COMPOSICION DE FACHADA.

7.5.1. Cierre de parcela en casco antiguo.

La altura total del cerramiento de parcela será de 2,10 m. y estará formado por un antepecho que podrá ser ciego con una altura máxima de 1,20 m. por encima del cual el cierre deberá alternar partes ciegas, que podrán ser machones con elementos de cierre transparentes.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por alguno de los siguientes:



- a).- Revocos blancos ó con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b).- Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc...

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris, plomizo. verde inglés, etc...

7.5.2. Fachadas.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Como materiales vistos de fachada podrá optarse por alguno de los siguientes:

- a).- Revocos blancos ó con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- b).- Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc... El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.
- c).- Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara-vista



en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea macizo, cerámico rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

7.5.3. Cubiertas.

En correspondencia con lo señalado en las normas 5.6.5. y en el apartado c) de la 5.6.10. si se emplean molduras, canecillos, etc..., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando un ángulo de 45° con la horizontal.

El ancho máximo del alero en su extremo, incluida la teja, no será superior a 22 cm. Si la cubierta no es plana será perceptivo el uso de teja excepto en las edificaciones industriales. Queda expresamente prohibido el uso de coberturas de fibrocemento y chapas galvanizadas visibles desde la vía pública.

7.5.4. Balcones.

En correspondencia con lo establecido en la norma 5.6.8. en las nuevas construcciones y en la renovación total de las existentes, el vuelo máximo permitido es de 0,60 m. y su anchura no superará 1,50 m.

El canto del forjado del balcón no será superior a 22 cm. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio, etc..., ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición.

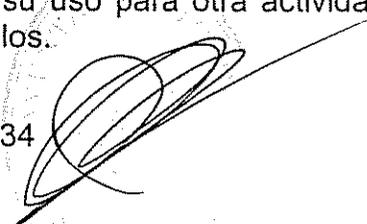
7.5.5. Huecos de fachada.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo y Edificación
de fecha 25 JUL 1997

Los huecos de fachada en las obras de nueva planta deberán cumplir las condiciones de alguno de los tipos siguientes:

a).- Entradas de vehículos.

Sus dimensiones no serán inferiores a 2,50 m. de ancho. Se restringe éste tipo de huecos a una entrada por edificio, cualquiera que fuese su tamaño y prohibiéndose expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos.



Quedan exceptuados de la exigencia anterior los huecos de entrada de vehículos correspondientes a la zona de ordenanza industrial en cualquiera de sus grados.

En éstos supuestos, la relación macizo/hueco, excluyéndose los huecos de entrada de vehículos, deberá SER MAYOR DE 1.

b).- Hueco continuo.

Tendrán un ancho máximo de 5 m. con una altura libre continua igual a la de la planta donde se localiza. Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada ó planta distinta de la baja en su forma de balconada.

En todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada en correspondencia con lo señalado en la norma 5.6.11.

7.5.6. Molduras.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Podrán establecerse molduras en torno a los huecos con unos máximos de 6 cm. de espesor.

Cuando la fachada sea de revoco, podrá ser de distinto color, dentro de la misma gama, que el resto de la fachada. Si es de ladrillo visto, podrá cambiarse la textura mediante un cambio de aparejo.

7.5.7. Canalones y bajantes.

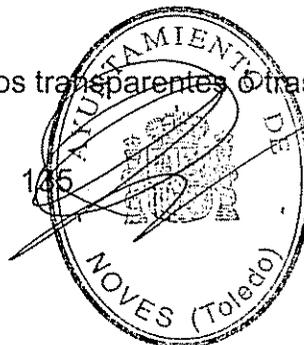
Si éstos elementos son vistos, deberán ser evidentes en toda su altura con tratamiento en la composición de fachada. Su coloración se adecuará a lo establecido en la norma anterior.

7.5.8. Carpinterías.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos; como puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, ó bastidor metálico cerrado con elementos de madera, ó con láminas metálicas.

Los elementos transparentes ó traslúcidos serán incoloros



ó en tonalidades del color blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una ó mas hojas , abriéndose éstas al interior. Los materiales de bastidor, fijos ó móviles, deberán estar pintados, en color blanco; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verde oscuro, etc...

Se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes ó chillones; rojos, azules, verdes, amarillos, anaranjados, etc.. Igualmente quedan excluidos los anodizados en color blanco.

7.5.9. Persianas.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollable ligeras exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

En las persianas enrollables exteriores sin guía se admite también el tradicional color verde oscuro.

7.5.10. Rejas.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....25 JUL 1997

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

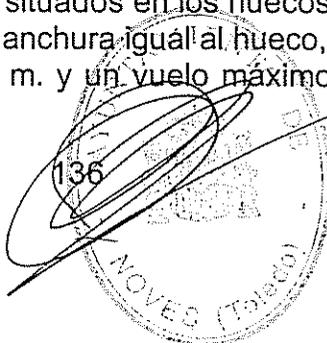
Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm. y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos (ver norma 7.5.4.).

La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros; negros, gris plomizo, etc...

7.5.11. Toldos.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m. y un vuelo máximo de 1,10 m. y al menos



60cm. menos que la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintados con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

7.5.12. Rótulos.

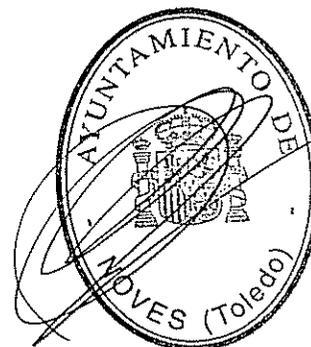
Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el parámetro de fachada.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm. no pudiendo sobresalir más de 5 cm.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm. y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 . III . 1997



CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

8.1 AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

8.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico ó agrario, ó por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por éstas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

8.1.2. Categorías.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo
de fecha..... 25 JUL 1997

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

- 1ª Suelo No Urbanizable común.
- 2ª Suelo No Urbanizable especialmente protegido. No existe en la fecha de redacción de las N.N.S.S.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano correspondiente de clasificación del suelo.

8.1.3. Infraestructuras y sistemas generales.

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total ó parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución ó ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales ó, en su caso, se someterán a la autoridad prevista en la norma 8.5.3. para las instalaciones de utilidad pública ó interés social.

Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo ó Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por éstas Normas permita la redacción directa del Proyecto de



Ejecución, bastará someter éste a los trámites previstos a tal fin por la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en éstas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

8.2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.2.1. Criterios de utilización.

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

8.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

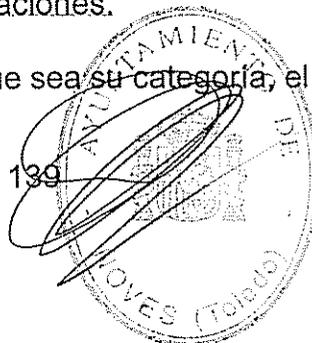
Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que éstas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de éstos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen éstas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de ésta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en 8.8. se diferencian dentro de ésta categoría de suelo.

8.2.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable



carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en 8.5. lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable ó de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen éstas Normas Urbanísticas, ó las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

CANCELADO

VER Archivo:

8.2.4. Actos sujetos a licencia.

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

Visto y acordado por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3º de ésta normativa, estará sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

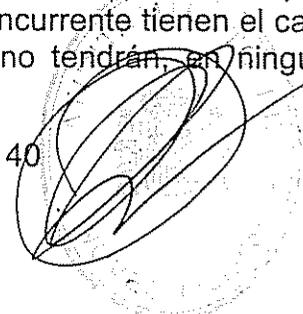
En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Castilla-La Mancha, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en 8.4. y 8.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el capítulo 3., siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

8.2.5. Normas concurrentes.

Es de aplicación a ésta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecte a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres ó embalsadas, etc...

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en ésta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán, en ningún caso, la virtud de



producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de éstas Normas en Suelo No Urbanizable, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 84 y siguientes de la Ley del Suelo y artículo 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de éstos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales ó los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de éstas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de este tipo de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias ó de interés social cuya dimensión, servicios ó complejidad requieran de éste instrumento.

CANCELADO

8.3.2. Determinaciones. VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_ capitulo 8.pdf

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de éstas Normas, ó las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el capítulo 3º de ésta normativa.

8.4. PARCELACIONES RUSTICAS.

Visto y acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUN 2017

8.4.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de ésta normativa, se entiende todo acto de división material ó segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno ó de meras declaraciones

formales contenidas en documentos públicos ó privados inscritos ó no en el Registro de la Propiedad.

8.4.2. Carácter rústico.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en los artículos 15 y 16 de la Ley del Suelo.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgos de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 8.7.

8.4.3. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Castilla-La Mancha, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.

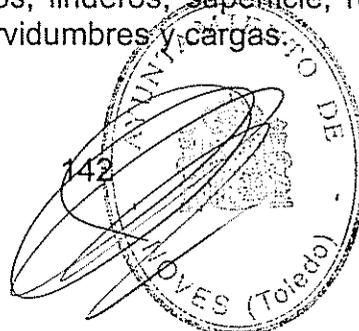
Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

- 1).- Memoria justificativa de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.



- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2).- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de éstas Normas.

3).- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para ésta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10 _capitulo 8.pdf

4).- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, ó la de Agricultura y Ganadería podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas ó embalses públicos ó a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos de lo establecido a tal fin por la Comunidad.

5).- Certificado del Registro de la Propiedad del dominio y cargas de la finca, en la que conste: propiedades, superficies y linderos.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

8.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando,



como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de las determinaciones de ésta Normativa.

8.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística ó licencia anteriores ó alteradas sustancialmente las condiciones anteriormente otra parcelación ó edificación.

8.4.7. Protección de dominio público.

Quando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, ó con un camino, cauce, laguna ó embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.4.8. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 III 1997

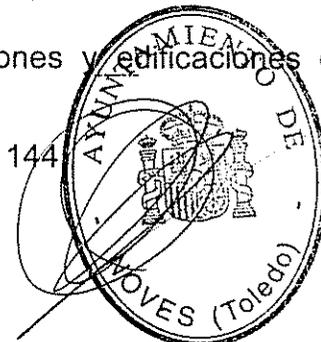
8.5. **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

8.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

Obras permitidas.

En el Suelo No Urbanizable común y en el especialmente protegido donde las condiciones establecidas en el 8.8. lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- a).- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de la norma 8.5.2.
- b).- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública ó



interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones de la norma 8.5.3.

Obras prohibidas.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

Quedan prohibidas las construcciones ó instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en 8.2.2. se declaren prohibidos en ésta clase de suelo.

Edificaciones existentes.

Las actuaciones permitidas en las edificaciones ó instalaciones existentes en ésta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 8.5.4.

Licencia y autorización previa.

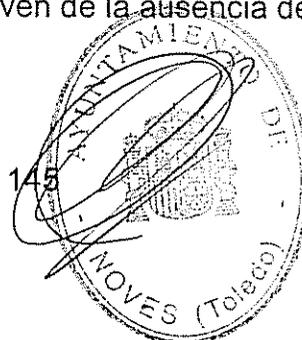
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

La ejecución de obras, instalaciones ó construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla-La Mancha, siguiendo el trámite indicado en la norma 8.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

Otras autorizaciones administrativas.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc..., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra ó ambas.



Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios ó complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Protección de dominio público.

Visto y conformado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL 1997

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, ó con un camino, cauce, laguna ó embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en la norma 8.4.7.

8.5.2. Edificaciones e instalaciones de Explotaciones Agrarias.

CANCELADO

Instalaciones de Explotaciones Agrarias.

MP 36-12 PL - TRN55 Noves 2015-10_ capitulo 8.pdf

- a).- Las edificaciones ó instalaciones susceptibles de autorización con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable, son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

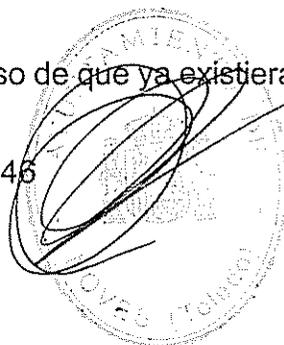
En el suelo especialmente protegido se cumplirán las limitaciones reguladas en el apartado 8.8. En el caso de que en la finca existan otras edificaciones, habrá de justificarse que la función de la que se pretende implantar no puede ser adecuadamente cubierta por las existentes.

Viviendas anexas.

- b).- Con carácter excepcional, se podrá autorizar la construcción de viviendas familiares siempre que se cumplan las siguientes circunstancias :

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente ó de nueva implantación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que ya existieran otras viviendas en la



finca, habrá de justificarse su necesidad para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la mencionada explotación y a la finca a la que se adscribe.

- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población, según se define en el apartado 8.7. de la presente Normativa.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

- Que en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el apartado 8.8. de ésta Normativa.

En cualquier caso, la superficie construida máxima será de 150 m²., salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo.

Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas mencionadas en a) y b), están sujetas a licencia municipal. Esta sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Castilla-La Mancha.

La tramitación y contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo que se determina en el apartado 8.5.5. de ésta Normativa.

Unidad mínima de cultivo y parcela mínima

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

Las edificaciones a que se refieren los párrafos a) y b) anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones de unidad mínima de cultivo ó, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que se establecen en el apartado 8.8. para Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

Se entenderá cumplida ésta condición cuando, aún disponiendo la construcción ó instalación en una finca de una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación, de forma que en conjunto alcancen la dimensión mínima establecida para la unidad de cultivo.



En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, el propietario deberá proceder a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una única finca y bajo un único número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación, de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicha circunstancia en el Registro de la Propiedad, sin cuyo requisito la autorización no tendrá validez.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en los apartados 8.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente por éste capítulo, regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de la presente Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido, se aplicarán las anteriores siempre que no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el apartado 8.8.

Normativa e Instrucciones Específicas.

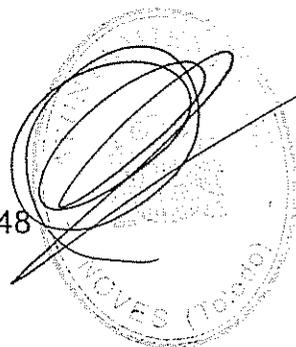
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL. 1997

Cada tipo de instalaciones se ajustará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que en ése sentido pudieran ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

8.5.3. Edificaciones e Instalaciones de utilidad pública ó interés social.

Licencia y autorización urbanística previa.

Estas edificaciones e instalaciones, están sujetas a la concesión de licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Política Territorial según se establece en la Ley del Suelo. La tramitación y contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 8.5.5.



Utilidad pública e interés social.

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de éste apartado, lo serán en virtud de su inclusión dentro de alguno de los supuestos siguientes :

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación ó de la declaración, en éste sentido, de los Organos Administrativos competentes.

- Su consideración de interés social por la Comunidad de Castilla-La Mancha en el propio procedimiento de autorización urbanística. En éste supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo el Consejero de Política Territorial quien resolverá definitivamente sobre la oportunidad ó no del interés social en el acto de autorización.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

Tipos.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Sólo se considerará la utilidad pública ó el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos :

A.- Infraestructuras y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcialmente ó totalmente, deben de implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

B.- Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones ó instalaciones de cualquier naturaleza que tengan que estar asociadas al medio rural por la actividad que vayan a realizar. A título informativo podemos citar actividades extractivas, piscifactorías, granjas-escuelas, centros de estudios del medio rural ó natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y en el aire no contaminado, etc.

C.- Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones ó instalaciones que, por su naturaleza ó porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

CANCELADO

Viviendas anexas.

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública ó interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones expuestas en el apartado B. de la Norma 8.5.2.

Servicio a las obras públicas.

Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro se considerarán incluidas en éste apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido.

En el ámbito de Suelo No Urbanizable especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública ó interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en el apartado 8.8.

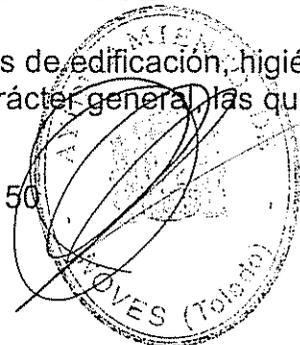
Condiciones de parcela.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Por su naturaleza, las instalaciones que se encuentran en el apartado A) anterior, no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la Norma 8.5.6.

Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se determinan en la



Norma 8.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en éste capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de ésta Normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 8.8.

Normativa e Instrucciones Específicas.

Cada tipo de éstas instalaciones se ajustarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas, a tal efecto, por la Consejería de Política Territorial.

CANCELADO

8.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de ésta Normativa.

Licencia y autorización previa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la concesión de licencia municipal, y necesitarán previamente la autorización del Organo Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Castilla-La Mancha según el procedimiento descrito en la Norma 8.5.5.

Interés social.

Para cualquier actuación de obra mayor ó de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública ó interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

8.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la concesión de licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe



desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá, en todo caso, a la citada Consejería.

Si se tratara de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

A.- Documentación necesaria de la solicitud de autorización.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_copitulo 8.pdf

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente :

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, compuesta de los siguientes extremos :

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla ó se proyecta desarrollar en la finca.

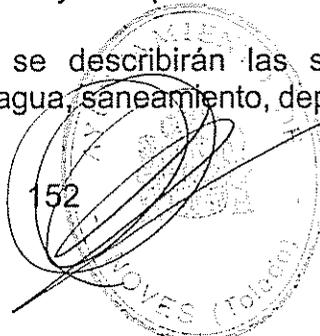
- Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Caso de existir, se describirán igualmente todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria ó instalación de que se trate aportando, en cualquier caso, los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación ó instalación para la que se solicita autorización, en los que se especifiquen claramente los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores, distribución interior, tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Así mismo se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de



energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de éstas Normas.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000, de no ser utilizado el plano del Catastro de Rústica como documentación complementaria.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10 _capitulo 8.pdf

B.- Con carácter particular:

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997/3

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública ó de interés social será necesario justificarlo así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de éstos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleos de población con arreglo a los criterios desarrollados en la Norma 8.7.

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna ó embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria, (marcado en el plano de clasificación del suelo), ó si de alguna otra manera queda afectado por la misma.

5.- Certificado del Registro de la Propiedad del dominio y cargas de la finca en el que conste: nombre de los propietarios, superficie y linderos.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería ó la de Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación



adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio ó a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que el expediente de autorización no se hubiera incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

8.5.6. Condiciones comunes de la edificación.

A).- Altura.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

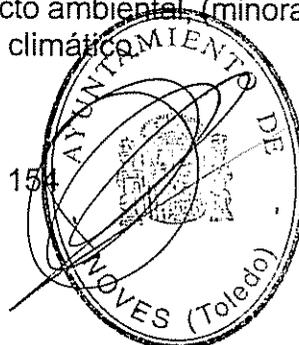
La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado ó solera del edificio, (ó de cada volumen edificado), y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre ó punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación ó chimeneas, no podrá superar los seis metros medidos desde la cara superior del forjado ó solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los límites anteriores.

B).- Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental, (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.



Con carácter general, se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que establezcan las normas y disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables ó explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc...), se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_ capitulo 8.pdf

En la proximidad de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se atenderá a lo previsto en el último párrafo de lo establecido en la Norma 8.5.1.

C).- Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones, el 2% de la superficie de la parcela situada en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido con un máximo de 400m²., y el 2% en el Suelo No Urbanizable Común.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias ó ajenas al uso principal no agrario, (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc...), debiendo quedar el resto en su estado natural, ó bien con las operaciones propias de las labores agrícolas ó con plantación de espacios vegetales arbóreas propias de la zona.

D).- Cubiertas.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 III 1997

La composición de las cubiertas se adaptará, en la medida de lo posible, a las soluciones tradicionales de la zona, resolviéndose a base de faldones de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibido la utilización de cubiertas planas.

E).- Cerramiento de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, un metro de altura.



Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo :

- Cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cuatro metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión ó arrastre de tierras. En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la Norma 8.5.1.

CANCELADO

8.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

VER ANEXO: [MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf](#)

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización ó de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción ó instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas aportadas en cada caso.

Será competencia del Ayuntamiento ó de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de éstos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes ó proyectados para depurar adecuadamente de la documentación señalada en párrafo anterior.

Construcciones existentes.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL 1997

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar ó mejorar, en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, de seguridad y de control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organo

Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación ó instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los capítulos 6 y 7.

8.5.8. Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en la Ley del Suelo, toda edificación ó instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes ó reflectantes para cualquier elemento ó revestimiento interior.

CANCELADO

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_ capítulo 8.pdf

Arbolado.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

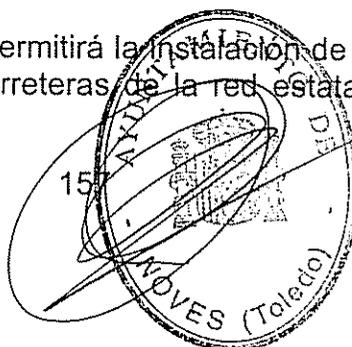
Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Castilla-La Mancha competentes para la autorización urbanística, dictar normas ó imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de Publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las



condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 metros. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m. de altura y 5 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento ó por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en 8.8 para éste tipo de carteles.

8.6 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

CANCELADO

8.6.1. Oportunidad.

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación ó edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento ó Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

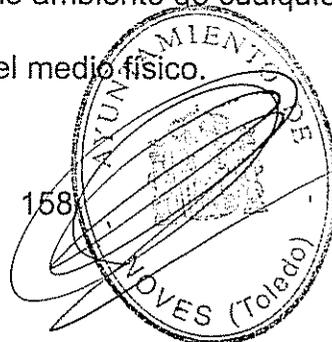
En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

8.6.2. Eines.

Visto y acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUN 1997

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una ó varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc .
- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.



Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.6.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.- IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.- IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

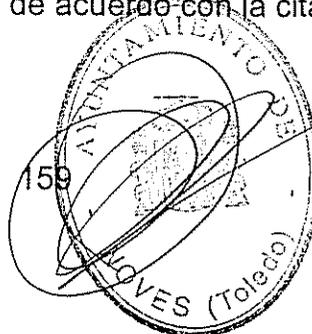
5.- MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

8.6.4. Resolución.-

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado ó propuesto de acuerdo con la citada resolución.



8.7. NÚCLEO DE POBLACION, DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.

Se entenderá como tal aquella asociación de elementos urbanísticos que pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de **tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.**

8.7.1.-Nucleo_de_Población.-

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_ capitulo 8.pdf

A efectos de aplicación de estas N.N.S.S. Municipales se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- 1.- La superficie delimitada por el cuadrilatero formado, uniendo los centros de las plantas de cada una de las viviendas sea inferior a 4 Ha.
- 2.- La distancia entre los centros de cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea inferior a 100 m.
- 3.- Que las cuatro viviendas estén afectadas por mas de un servicio común.

8.7.2. Riesgo_de_formation_de_nucleo_de_población.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 III 1997

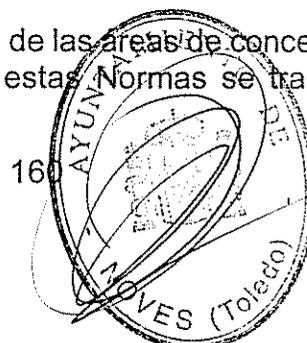
Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo son las siguientes:

1º. Cuando la edificación que se proyecta se encuentre a menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano ó Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes, ó de cualquier otra edificación existente.

2º. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

A.- Cuando a parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, ó en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

B.- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de



zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

C.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario ó a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

CANCELADO
D.- Por la sucesiva alineación de tres ó más edificaciones a lo largo de caminos rurales ó carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

8.7.3.-Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos depoblación en Suelo No Urbanizable.-

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al Suelo No Urbanizable y con el fin, por otra parte, de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo sin planeamiento cumpla las siguientes condiciones:

A)Se tendrá en cuenta que cada vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyan núcleo de población, tal como se definió en el art.8.7.1

B)La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 1 Ha.

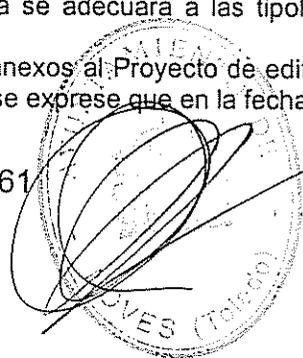
C)La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 100m.

D)La altura máxima permitida será de 6,00m. sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

E)El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será 0,02m²/m². Debiendo ser el retranqueo a linderos 30,00m. como mínimo. Excepcionalmente en los casos en que la parcela esté registrada con anterioridad a la la fecha de aprobación de estas Normas, y que las condiciones geométricas de la parcela no hiciera posible la aplicación de esta ordenanza se podrá reducir el retranqueo, siempre y cuando esté debidamente justificado.

F)Al fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.

G)Deberán figurar como anexos al Proyecto de edificación un certificado del autor del mismo en el que se exprese que en la fecha de redacción se cumplía



la condición 1C de este artículo, así como copia del plano de Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere el apartado 1B del presente artículo y escritura del terreno a nombre del promotor de la construcción.

8.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997

8.8.1 Concepto y ámbito.

La normativa específica establecida a continuación es de aplicación al suelo No Urbanizable especialmente protegido, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con ésta normativa específica.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el plano de clasificación del suelo, correspondiendo en éste caso a Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses, así como de vías pecuarias, etc.

8.8.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición B.4. de la Norma 8.5.5. en relación con la Norma 8.5.1.

8.8.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos ó más tipos de protección ó afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.8.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con ésta denominación según se señala en el plano de clasificación del



suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros, (11 m.), en cauce de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco metros, (25 m.), en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de ésta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A).- Se prohíben todo tipo de construcciones ó instalaciones salvo las declaradas de interés social ó utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No urbanizable Común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones, deberán evacuar con depuración adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

CANCELADO

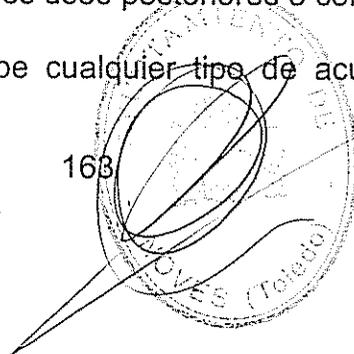
VER Archivo:

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10 _capitulo 8.pdf

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se emplazarán en su caso las construcciones e instalaciones una vez superadas la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B).- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo ó indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo ó sobre el terreno, balsas ó excavaciones, mediante evacuación, inyección ó depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía ó introduzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, implique una alteración perjudicial del entorno ó de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores ó con su función ecológica

C).- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos



sólidos, escombros ó sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en B.

D).- Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones ó actividades que puedan variar el curso natural de las aguas ó modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía ó vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad ó simple pérdida del tapiz vegetal.

E).- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

CANCELADO

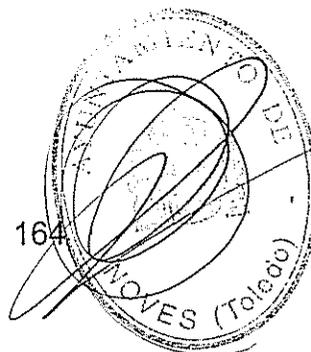
VER Archivo: 8.8.5. Vías_pecuarias.

MP 36-12 PL - TRNNSS Noves 2015-10_capitulo 8.pdf

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal, incluidas en el plano de clasificación del suelo, definidas a su vez en Octubre de 1.975 por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, tras la concentración parcelaria, conservarán tanto su trazado como su anchura actual según la siguiente disposición :

- I) Cañada_Real_Segoviana , su trazado no experimentó cambios a raíz de la concentración parcelaria y su anchura actual está establecida en valores de 12 m. en zona concentrada y de 75,22 m. en zona excluida.
- II) Colada_de_Sto_Domingo_a_Novés_ó_del_camino_de_Caudilla , su trazado actual solo se mantiene en el tramo desde el límite de Caudilla con Val de Sto. Domingo hasta su cruce con la Colada de Maqueda, por lo que queda fuera del término municipal de Novés.
- III) Colada_de_Maqueda , su trazado, igualmente queda fuera de los límites del término municipal de Novés.
- IV) Colada_de_Sta_Olalla , tiene una longitud aproximada de 4.480 m., y su ancho es de 9 m. estando gran parte de su trazado dentro del término municipal.
- V) Colada_de_Escalona , posee una longitud de 7.200 m., y su ancho se unificó a 9 m.
- VI) Colada_de_Novés , en la actualidad de su trazado original sólo conserva el tramo desde su comienzo a la Colada de Escalona, su longitud aproximada es de 1.600 m. y su anchura 9 m.



CAPITULO. 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

9.1. AMBITO DE APLICACION.

9.1.1. Constituyen el Suelo Urbano el conjunto de terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación donde se especifica, asimismo, la división en diferentes zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

9.1.2. Al objeto de regular los usos y aprovechamientos urbanísticos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian entre sí en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Estos parámetros se definen, para cada zona, en las fichas del Capítulo 11.

Las diferentes zonas de ordenanzas delimitadas en las presentes Normas, según sus características particulares, son las siguientes:

- Casco antiguo CA
- Transición de Casco TC
- Ensanche del Caso EC
- Suelo Urbano Industrial SUI
- Equipamiento EQ
- Deportivo D
- Espacios libres y zonas verdes ZL
- Viario V

9.2. UNIDADES DE GESTION

Visto y conformado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUN 1997

9.2.1. En consonancia con lo que se establece en la Norma 9.3.1, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en las diferentes Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones que han de asumir los propietarios del Suelo, son los que se describen en las fichas de las Normas adjuntas al final de éste Capítulo.

Las evaluaciones cuantificadas que se incluyen en las fichas,



podrán verse afectadas por un margen de error de más ó menos el 5%,
manteniendo íntegramente su validez.

9.2.2. Las unidades de gestión contempladas, corresponden a las siguientes
consideraciones:

- A.- Unidades de Actuación.
- B.- Actuaciones directas.
- C.- Actuaciones aisladas.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

A.-Unidades de Actuación. Son ámbitos de gestión que reúnen
tres peculiaridades.

- Poseen superficie suficiente para un desarrollo conjunto como
unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los
distintos propietarios del Suelo.
- Presentan viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación es el fijado en la ficha anexa
correspondiente al final del presente Capítulo.

B.-Actuaciones directas. Son ámbitos continuos de gestión que no
precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio,
(Estudio de detalle, Proyecto de Compensación, etc.), para su
desarrollo y que por tanto se rigen por el desarrollo directo de la
ordenanza que les sea de aplicación.

C.-Las actuaciones aisladas. Son ámbitos continuos que por su
dimensión y necesidad para la estructura de ordenación deben
realizarse directamente por actuación a través del sistema de
expropiación.

9.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

9.3.1. Como consecuencia de lo establecido por éstas Normas Subsidiarias, el
Suelo Urbano se desarrollará de las siguientes maneras:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Serán consideradas como tales aquellas parcelas incluidas
en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión.



podrán verse afectadas por un margen de error de más ó menos el 5%,
manteniendo íntegramente su validez.

9.2.2. Las unidades de gestión contempladas, corresponden a las siguientes
consideraciones:

- A.- Unidades de Actuación.
- B.- Actuaciones directas.
- C.- Actuaciones aisladas.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL 1997

A.-Unidades de Actuación. Son ámbitos de gestión que reúnen
tres peculiaridades.

- Poseen superficie suficiente para un desarrollo conjunto como
unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los
distintos propietarios del Suelo.
- Presentan viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación es el fijado en la ficha anexa
correspondiente al final del presente Capítulo.

B.-Actuaciones directas. Son ámbitos continuos de gestión que no
precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio,
(Estudio de detalle, Proyecto de Compensación, etc.), para su
desarrollo y que por tanto se rigen por el desarrollo directo de la
ordenanza que les sea de aplicación.

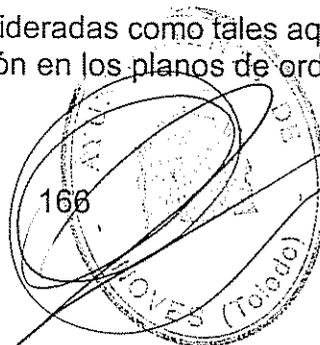
C.-Las actuaciones aisladas. Son ámbitos continuos que por su
dimensión y necesidad para la estructura de ordenación deben
realizarse directamente por actuación a través del sistema de
expropiación.

9.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

9.3.1. Como consecuencia de lo establecido por éstas Normas Subsidiarias, el
Suelo Urbano se desarrollará de las siguientes maneras:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Serán consideradas como tales aquellas parcelas incluidas
en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión.



Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Art. 3.3., con las obligaciones estipuladas para cada Unidad en las fichas adjuntas del artículo 9.5 del final de éste Capítulo, y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones directas.

Se aplicarán en aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano que no se encuentren incluidas en los epígrafes A ó C, y por tanto no se encuentran incluidas en unidades de gestión.

Los actos de edificación y usos del Suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11.

C.- Actuaciones aisladas.

Estarán constituidas por aquellas parcelas descritas con esta denominación en los planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Art. 3.3.5-A, correspondientes al sistema de expropiación.

- 9.3.2 Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y como evolución de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas, se podrá proceder a la formulación y desarrollo de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2. y con las finalidades siguientes:

A.- Plan Especial.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo y Gestión
de fecha 23 Jul 1997

Redactado con objeto de la consecución de alguno de los objetivos siguientes:

- A.1. De Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
- A.2. De Desarrollo de Sistemas de Actuaciones para el progreso de sistemas generales ó locales.
- A.3. De Protección y conservación. Coordinando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público ó privado en ámbitos de interés arquitectónico ó paisajístico.



B.- Estudio de Detalle.

Redactados con los siguientes objetivos:

- B.1. Reajustar alineaciones insuficientemente definidas.
- B.2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.- Proyecto de Urbanización.

Previstos para el estudio y ejecución conjunta de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, viales, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrantes contra incendios.

D.- Proyecto de obra ordinaria.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.- Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en el apartado 3.3. epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

F. Proyecto de Parcelación.

Cuando sea necesario efectuar la división ó segregación simultánea ó sucesiva de terrenos en dos ó más lotes.

G. Proyecto de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

- 9.3.3. Sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar únicamente se podrá ejercer cuando los terrenos en cuestión hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar, como mínimo, con los siguientes servicios:



- Acceso peatonal y de vehículos pavimentado, en la vía a la que la parcela dé frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

9.3.4 Podrá autorizarse la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo en los términos previstos en el artículo 3.3.9 de éstas Normas.

9.4 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones de los propietarios de terrenos cuya clasificación en las Normas corresponda al Suelo Urbano, son las que establece la Ley para ésta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

9.4.1 Terrenos incluidos en Unidades de Actuación.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas.

Con la aprobación definitiva de los mismos, se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación al que pertenezca, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión de la licencia de urbanización ó edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Parcelación ó Expropiación a que hubiera lugar.

La suspensión de licencia también será de aplicación aún



cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta la consecución del acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

9.4.2 Terrenos no incluidos en Unidades de Actuación.-

Los derechos y las obligaciones de los propietarios de terrenos que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación, y sin perjuicio de que en su momento pudieran incluirse ó delimitarse, serán todos aquellos que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y por las determinaciones de ordenación que éstas Normas establecen para cada parcela.

Sistema de Actuación.-

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....25 JUL 1997

Con carácter general y para todos los terrenos ordenados, el sistema de actuación será, el de Compensación.

Ejecución de los sistemas generales de viario.-

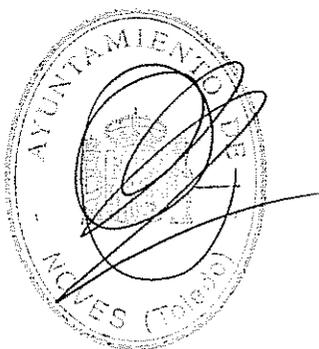
Para garantizar en lo posible el correcto desarrollo urbanístico de los terrenos ordenados (tanto en unidades de actuación en suelo urbano como en el suelo urbano directo), se procederá a la implantación de los servicios de infraestructura de los sistemas generales con anterioridad a la parcelación y urbanización de los mismos, en los supuestos que estos no estuvieran ejecutados.

En el caso en que las cesiones gratuitas sobre aprovechamiento lucrativo de terrenos al Ayuntamiento se realicen por compensación económica, el importe de éstas, podrá ser destinado preferentemente a la ejecución de los viarios pertenecientes a los Sistemas Generales e implantación de servicios de infraestructura que estuvieran sin ejecutar o en la mejora y adecuación de los mismos.

9.5. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO. CONDICIONES ESPECIFICAS. FICHAS.

El desarrollo de las unidades de actuación previsto en estas Normas tendrá carácter orientativo, pudiendo permitirse ligeros cambios o modificaciones, tanto en el trazado viario como en la ubicación de reservas, siempre y cuando no se produzcan modificaciones sustanciales y que no supongan alteración del entorno mas inmediato, que quedarán perfectamente justificados y definidos en el correspondiente Estudio de Detalle o PERI, según el alcance de las mismas.

No se reducirán, en ningún caso, las cuantías de reservas, cesiones y aprovechamientos.



cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta la consecución del acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

9.4.2 Terrenos no incluidos en Unidades de Actuación.-

Los derechos y las obligaciones de los propietarios de terrenos que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación, y sin perjuicio de que en su momento pudieran incluirse ó delimitarse, serán todos aquellos que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y por las determinaciones de ordenación que éstas Normas establecen para cada parcela.

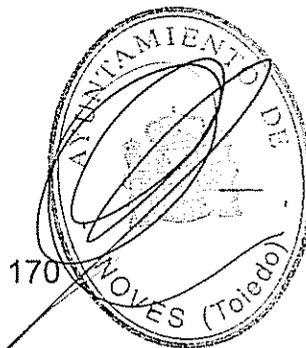
9.5. **UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO. CONDICIONES ESPECIFICAS. FICHAS.**

El desarrollo de las unidades de actuación previsto en estas Normas tendrá carácter orientativo, pudiendo permitirse ligeros cambios o modificaciones, tanto en el trazado viario como en la ubicación de reservas, siempre y cuando no se produzcan modificaciones sustanciales y que no supongan alteración del entorno mas inmediato, que quedarán perfectamente justificados y definidos en el correspondiente Estudio de Detalle o PERI, según el alcance de las mismas.

No se reducirán, en ningún caso, las cuantías de reservas, cesiones y aprovechamientos.

Con carácter general y para todos los terrenos ordenados, y para garantizar en lo posible su correcto desarrollo urbanístico se procederá a la implantación de los servicios de infraestructura con anterioridad a la parcelación de los mismos, en los supuestos que estos no estuvieran ejecutados.

El sistema de actuación será, en todo caso, el de compensación y en el supuesto en que las cesiones gratuitas de terrenos al Ayuntamiento se realicen por compensación económica, el importe de éstas, podrá ser destinado preferentemente a la ejecución de viario exterior afecto e implantación de servicios de infraestructura que estuvieran sin ejecutar o en la mejora y adecuación de los mismos.



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

IIfno 7-11-35-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

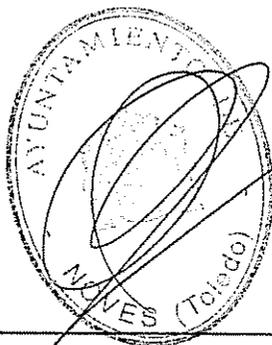
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	01
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		11.793 m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONAS LIBRES EQUIPAMIENTO	ZL ¹ EQ	595,93 591,41	10,06
VIARIO	VIARIO	1.987,67	16,86
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	8.618,36	73,08
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35viv			41

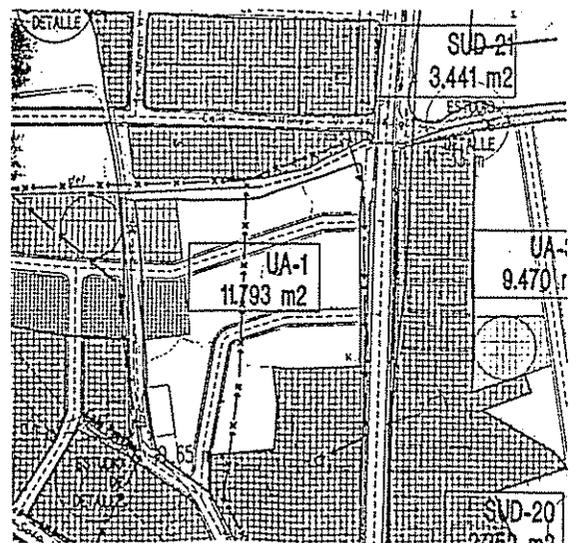
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,26%ME	VIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



¹ ZL AGRUPADA A ZL DE UA 2

Noves aprobacion provisional



SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
 ARQUITECTO

tfnº 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
 28024 MADRID

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	02
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			30.997 m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL ² EQ1 EQ2	1.642,90 892,81 565,02	10,00
VIARIO	VIARIO	5.288,04	17,06
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	22.608,57	72,94
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35viv			108

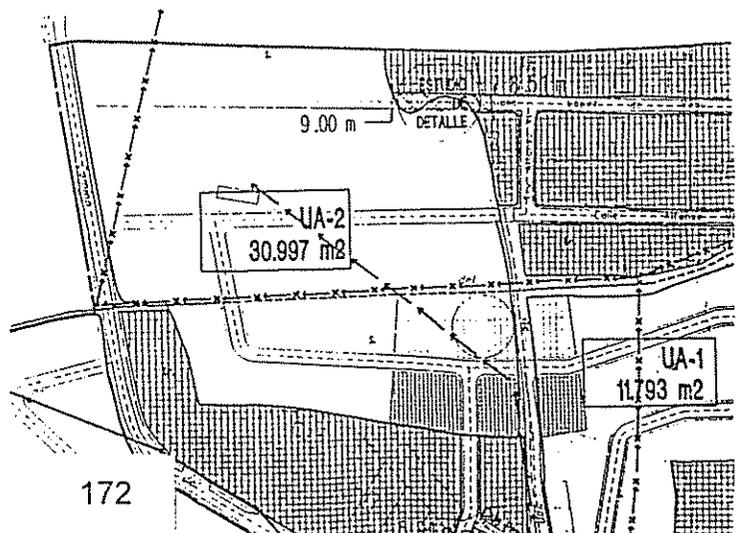
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,19%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



² ZL AGRUPADA A ZL DE UA 1

Noves aprobacion provisional



SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

lño 7-11-35-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

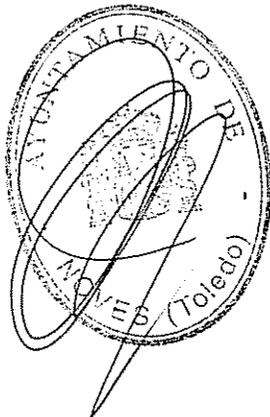
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	03
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		33.143 m ²	

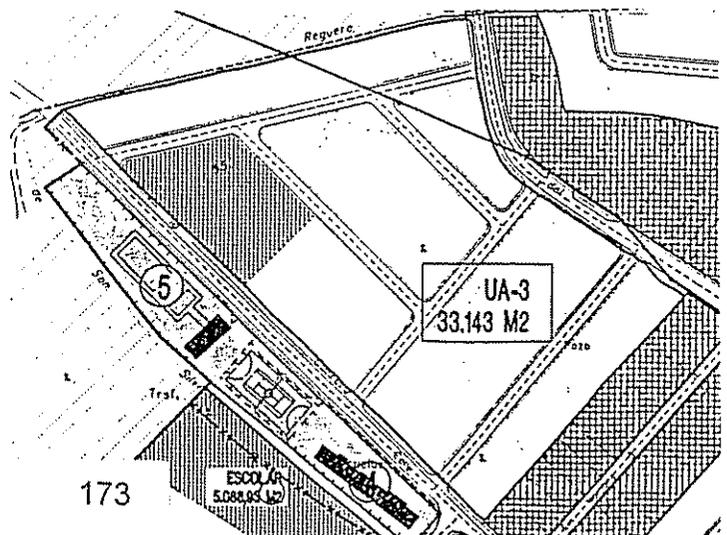
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ	3.315,00	10,00
VIARIO	VIARIO	5.728,04	17,29
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	24.071,70	72,63
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35viv			116

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,03%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Noves aprobacion provisional



173

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

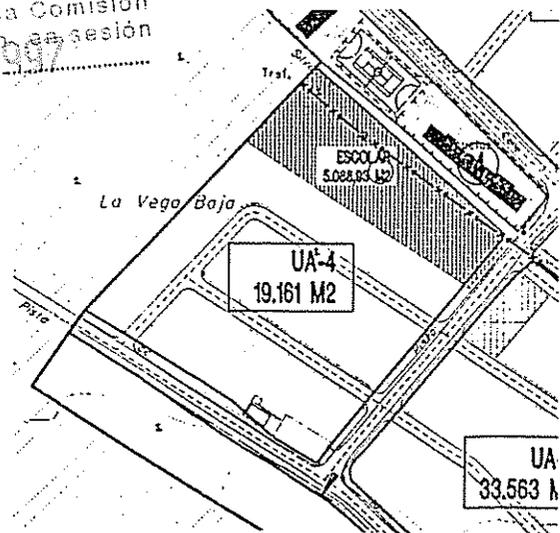
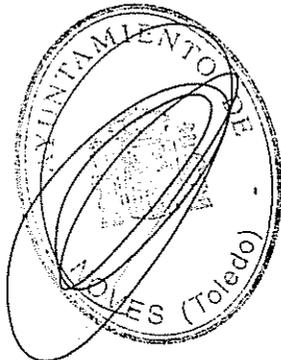
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	04
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		19.161 m2	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQ	5.088,93	26,56
VIARIO	VIARIO	2.005,44	10,47
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	12.065,23	62,97
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha			35viv 67

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: SEGREGACION Y ESTUDIO DE DETALLE
FORMALIZACION DE CESIONES	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	AYUNTAMIENTO Y PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo, en sesión
de fecha... 25 JUL 1997



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha... 25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tfnº 7-11-35-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

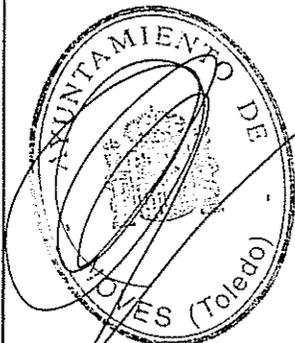
ENCLAVE / Denominación	TRANSICION DE CASCO ENSANCHE	UA	05
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		33.563m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ	733,00 2.466,38	9,59
VIARIO	VIARIO	6.805,40	20,28
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	23.538,75	70,13
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35viv			117

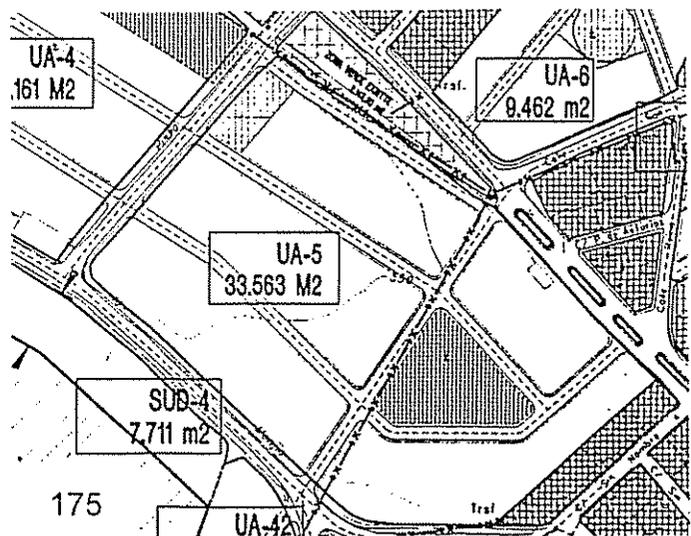
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 3,76%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

ESTA UNIDAD ES DE ENSANCHE Y TRANSICION
POR LO QUE EL NUMERO DE VIVIENDAS SE
CALCULARA EN CADA ZONA SEGUN SU ORDENANZA



Noves aprobacion provisional



175

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

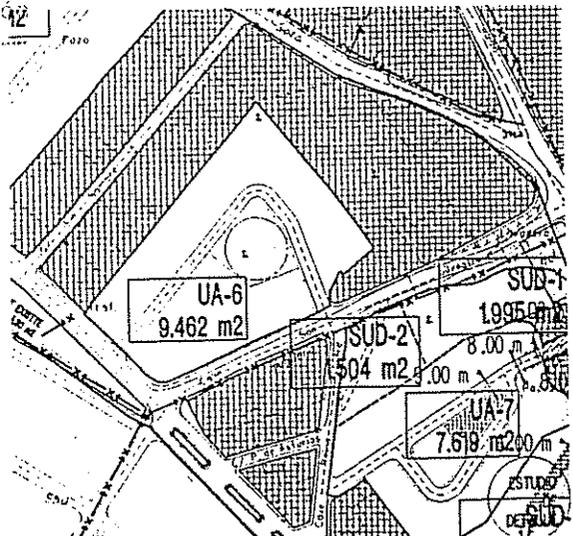
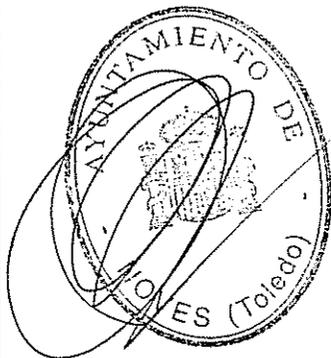
ENCLAVE / Denominación	UA 06
TRANSICION DE CASCO	
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	9.462 m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL	1.003,80	10,60
VIARIO	VIARIO	1.422,99	15,04
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION DE CASCO	7.034,93	74,36
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 45viv			42

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,92%ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997..... Foto



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	CASCO ANTIGUO	UA	07
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		7.619 m ² .	

CONDICIONES DE ORDENACION

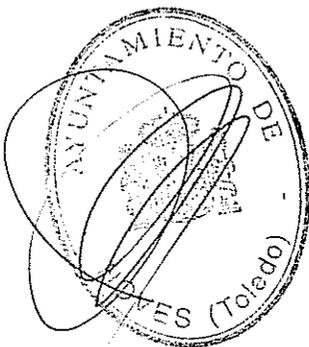
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ	352,86	4,63
VIARIO	VIARIO	2.225,14	29,21
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	CASCO ANTIGUO	5.041,16	66,16
DENSIDAD DE VIVIENDAS : ----			

CONDICIONES DE DESARROLLO

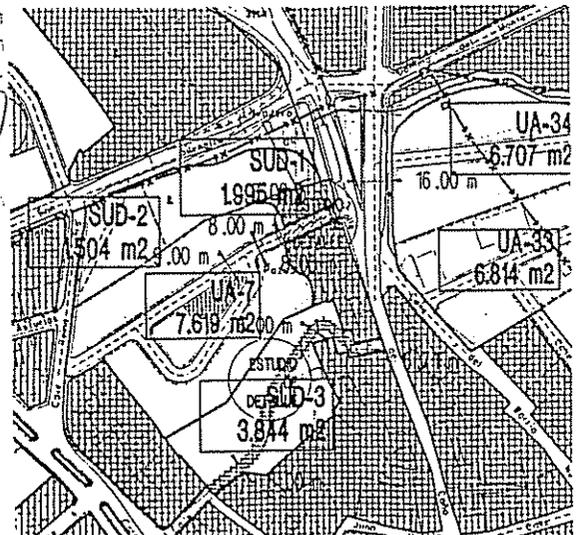
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 1,74%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997



Noves aprobacion provisional



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

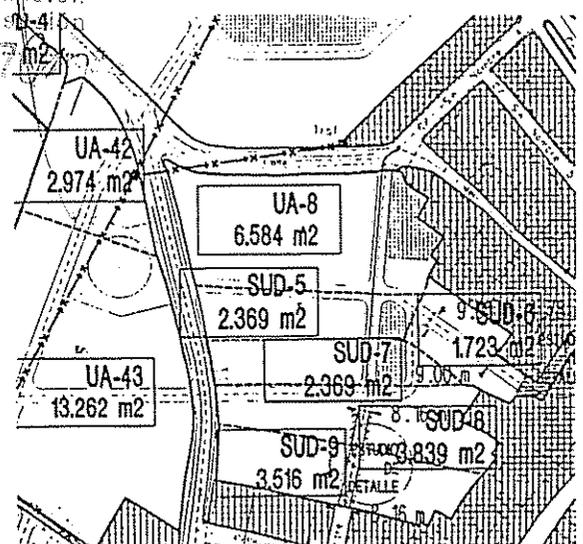
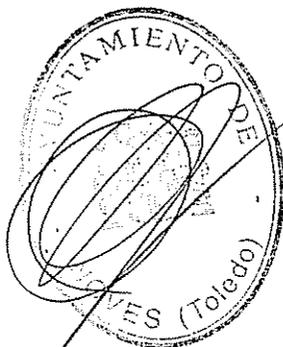
ENCLAVE / Denominación	UA 08
TRANSICION DE CASCO	
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	6.584 m ² .

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ	669,83	10,17
VIARIO	VIARIO	951,13	14,45
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	CASCO Y TRANSICION	4.962,87	75,38
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 45 viv			30

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 6,44%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

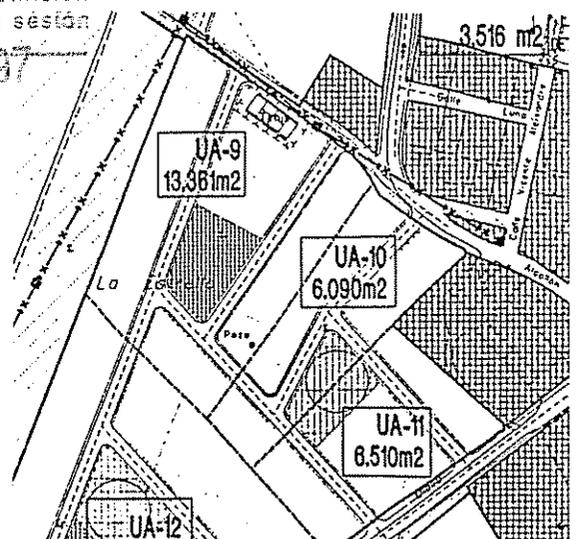
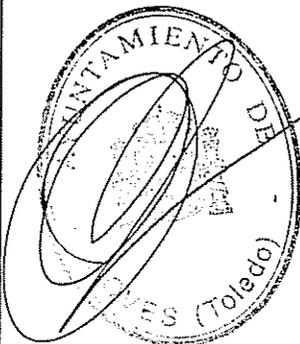
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	09
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		13.361 m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ	1.336,48	10,00
VIARIO	VIARIO	2.862,61	21,43
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	9.161,91	68,57
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			47

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 2,96%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

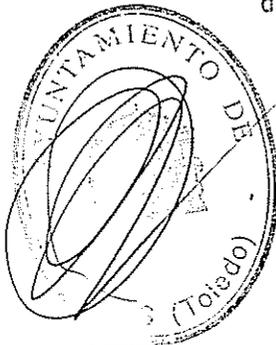
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	10
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			6.090 m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONAS LIBRES	ZL ³	613,05	10,06
VIARIO	VIARIO	1.486,21	24,41
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	3.990,74	65,53
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			21

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 1,42%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

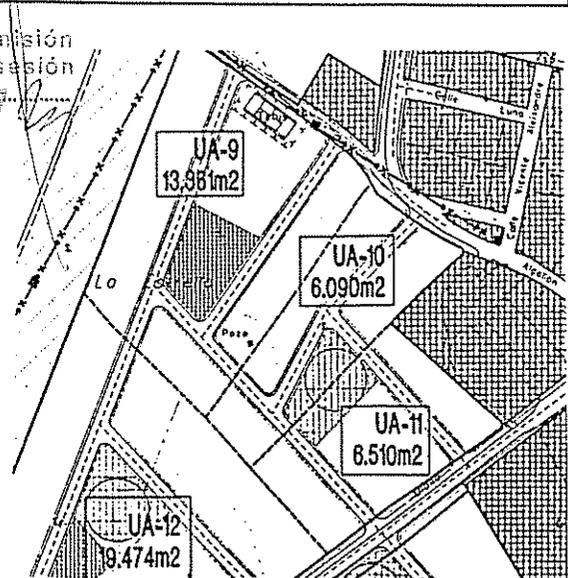
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL. 1997



³ ZL AGRUPADA A ZL-UA 11

Noves aprobacion provisional

180



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

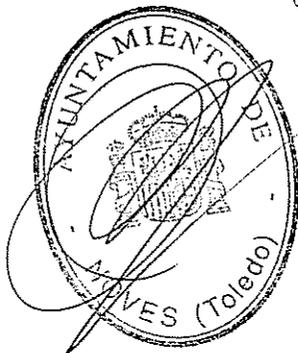
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	11
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		6.510 m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONAS LIBRES	ZL ⁴	652,35	10,06
VIARIO	VIARIO	1.072,39	16,47
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE	ENSANCHE	4.785,26	73,51
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			23

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,48%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

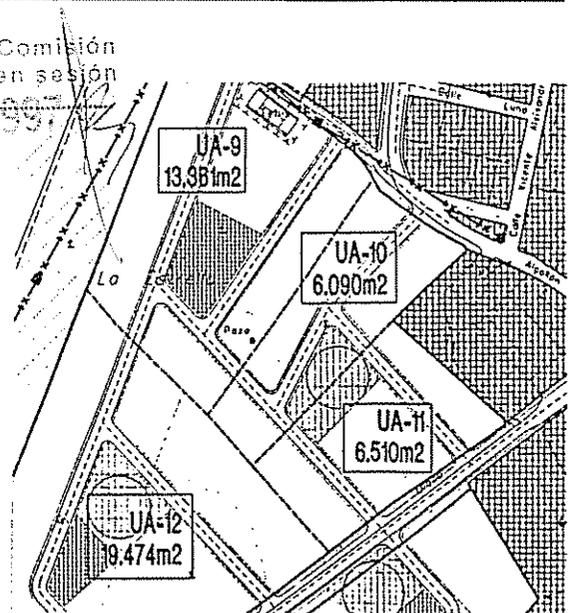
ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997



⁴
ZL AGRUPADA A ZL- UA 10

Noves aprobacion provisional



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

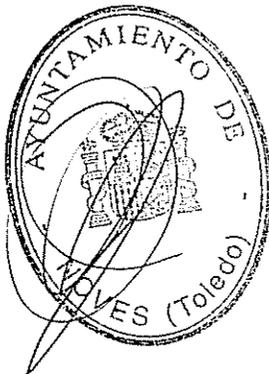
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	12
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		19.474 m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ	1.285,18 663,02	10,00
VIARIO	VIARIO	2.188,78	11,25
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	15.337,02	78,75
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			68

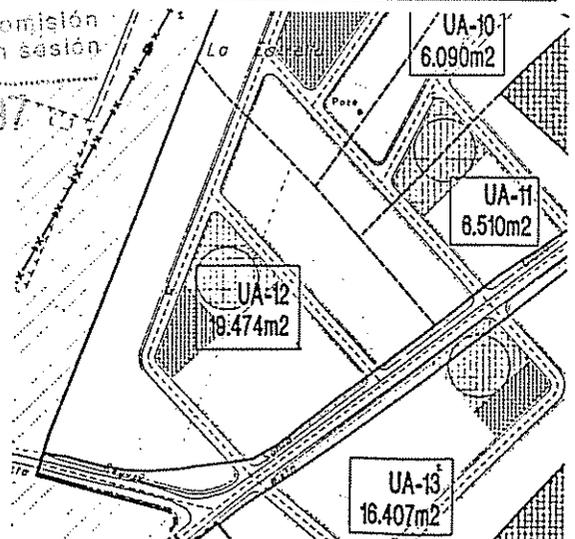
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 8,15%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL. 1997



Noves aprobacion provisional



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	13
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		16.407 m ²	

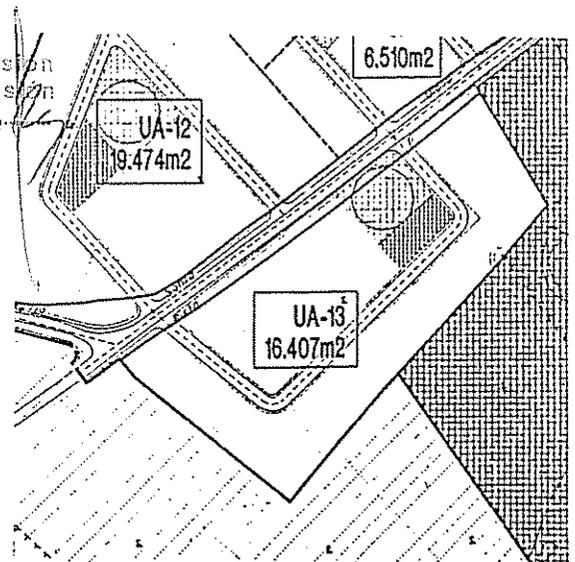
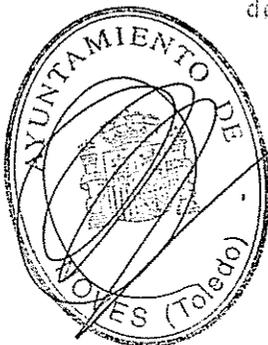
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ	1076,24 566,74	10,01
VIARIO	VIARIO	1.460,46	8,90
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	13.304,54	81,09
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			57

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 9,34%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme per la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL 1997



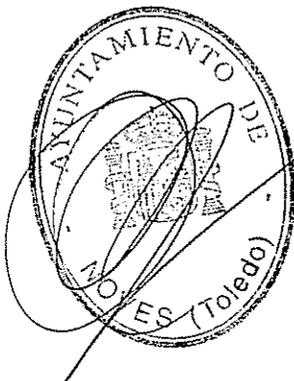
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	14
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			15.285 m ²

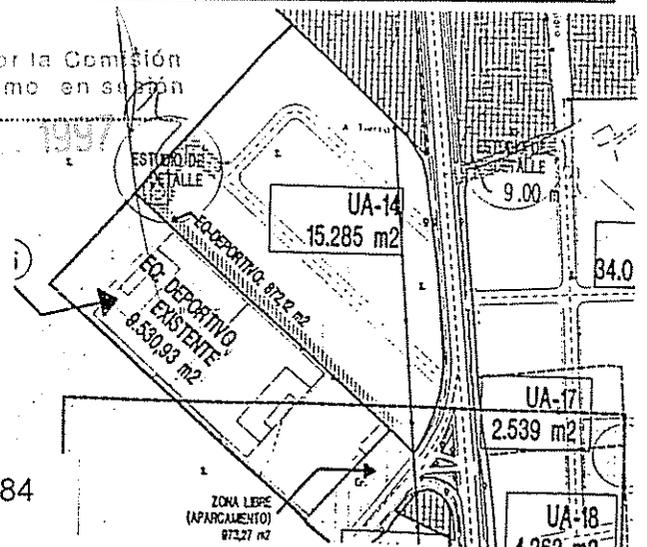
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ-DEPORTIVO	81,00 872,12	9,86
VIARIO	VIARIO-ACCESO VIARIO	553,92 2.651,01	16,82
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	11.207,59	73,32
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			53

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,39%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha: 25 JUL 1997



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

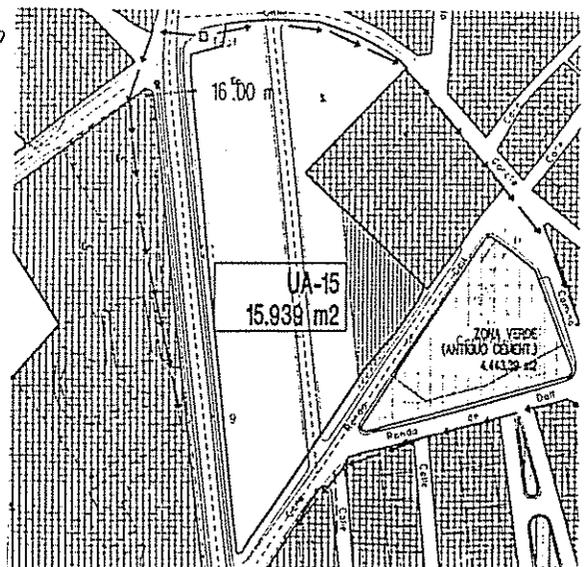
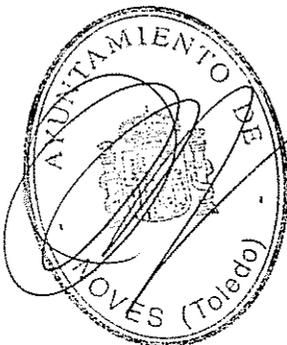
ENCLAVE / Denominación	TRANSICION	UA	15
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		15.939 m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ	1.595,49	10,01
VIARIO	VIARIO	1.212,00	
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION	13.131,31	82,38
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 45 viv			72

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 10%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL. 1987



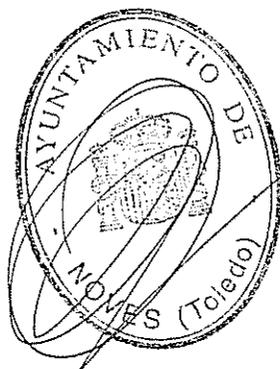
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	16
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			34.070 m ²

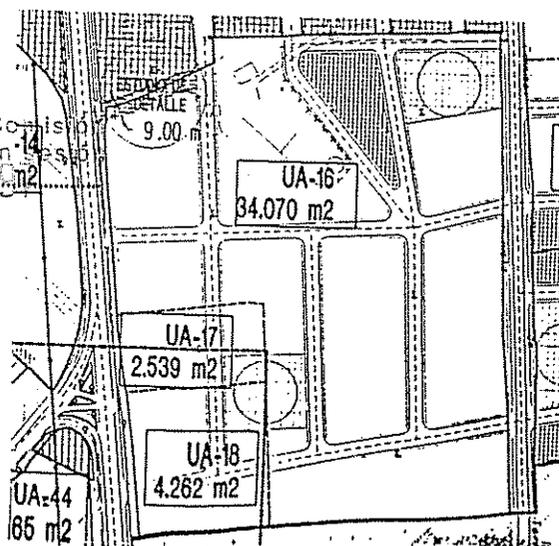
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL-1 ⁵	679,46	
	ZL-2	1.439,70	
EQUIPAMIENTO	EQ	1.310,44	10,06
VIARIO	VIARIO	7.919,11	23,25
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	22.721,29	66,69
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			119

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 2,01%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1990



⁵ ZL-1 AGRUPADA A ZL DE UA 17 y UA 18

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	17
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			2.539 m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL ⁶	254,65	10,03
VIARIO	VIARIO	307,42	12,11
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	1.976,64	77,86
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			9

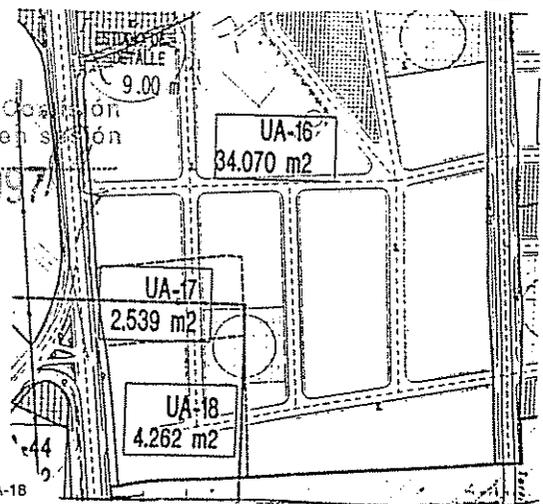
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 7,70%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 JUL. 1997



⁶ LA ZONA LIBRE ESTARA AGRUPADA A LAS ZONAS LIBRES DE LA UA-16 Y UA-18

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

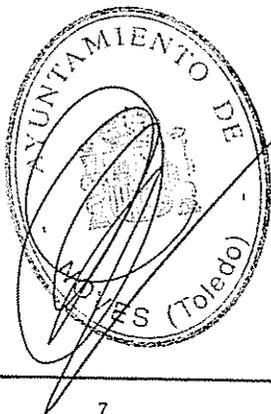
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	18
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			4.262 m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL ⁷	428,96	10,06
VIARIO	VIARIO	729,30	17,12
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	3.104,04	72,82
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35viv			15

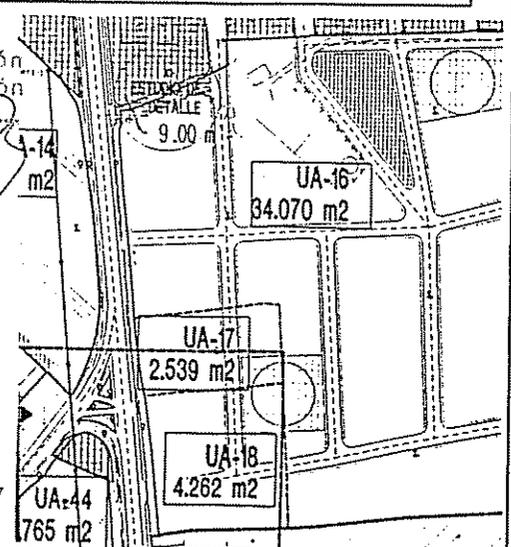
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTOS: URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,13%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha **25 JUL. 1997**



⁷ LA ZONA LIBRE ESTARA AGRUPADA A LAS ZONAS LIBRES DE LAS UA-16 Y UA-17



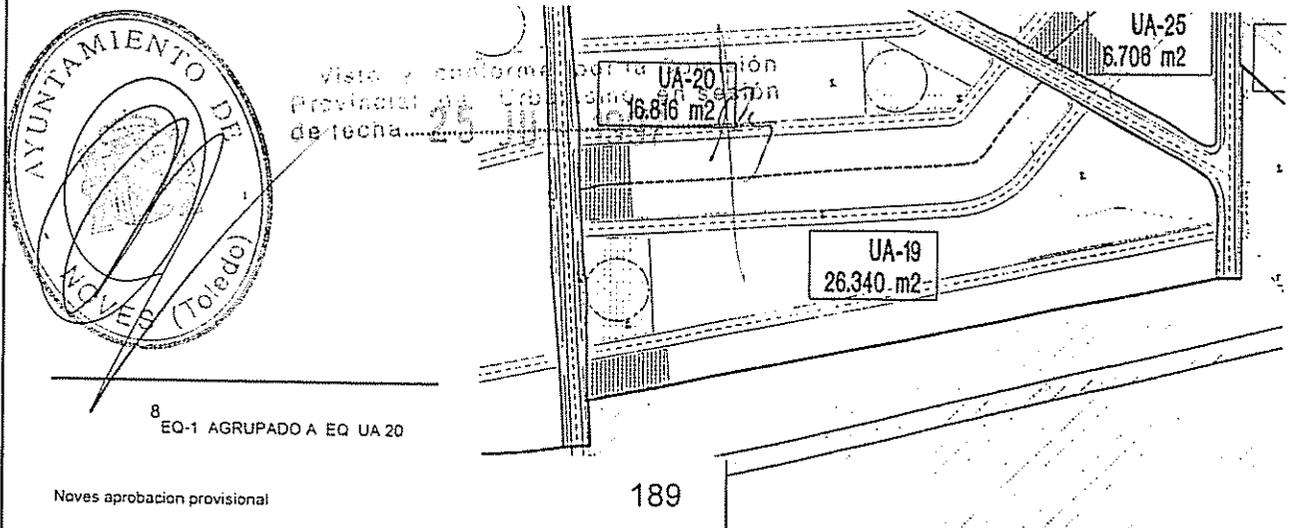
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	19
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			26.340 m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ-1 ⁸ EQ-2	1.563,64 388,10 684,28	10,01
VIARIO	VIARIO	5.160,34	19,59
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	18.544,19	70,40
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero máximo/Ha 35 viv			92

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 3,90%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



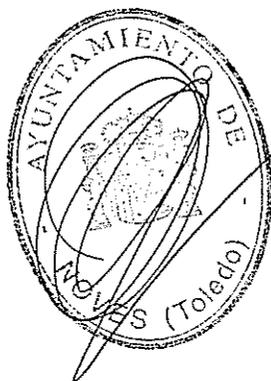
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	20
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			16.816 m2

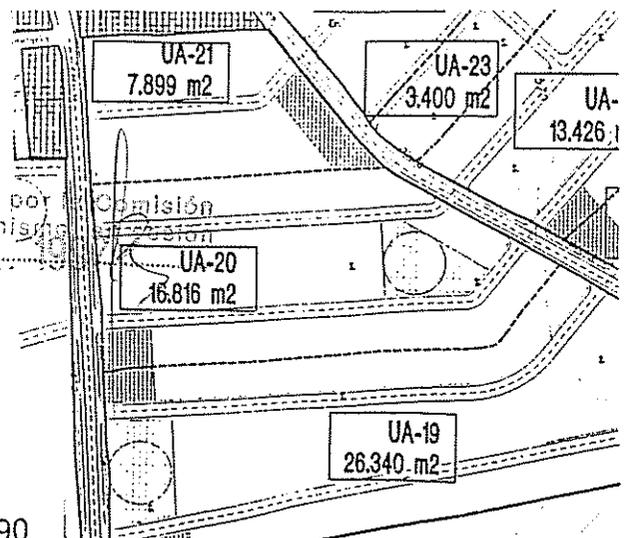
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ ⁹	1.237,42 448,30	10,02
VIARIO	VIARIO	3.562,86	21,19
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	11.567,42	68,79
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			59

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 3,08%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25/11/1968



⁹ EQ AGRUPADO A EQ-1 DE UA 19

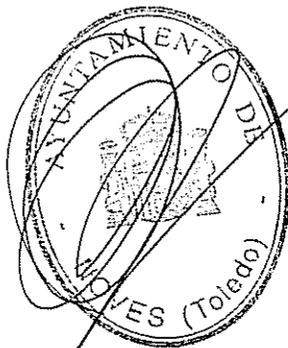
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	21
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			7.899 m ²

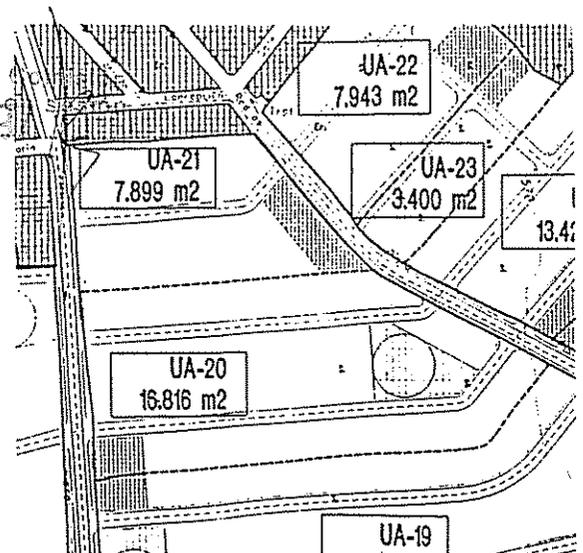
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ	873,35	11,05
VIARIO	VIARIO	1.075,41	13,62
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	5.949,87	75,33
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			28

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 6,41%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la
Provincial de Urbanismo
de fecha 25.01.1999



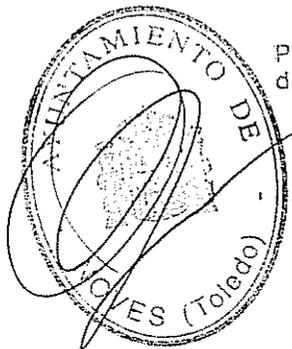
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	22
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			7.943 m ²

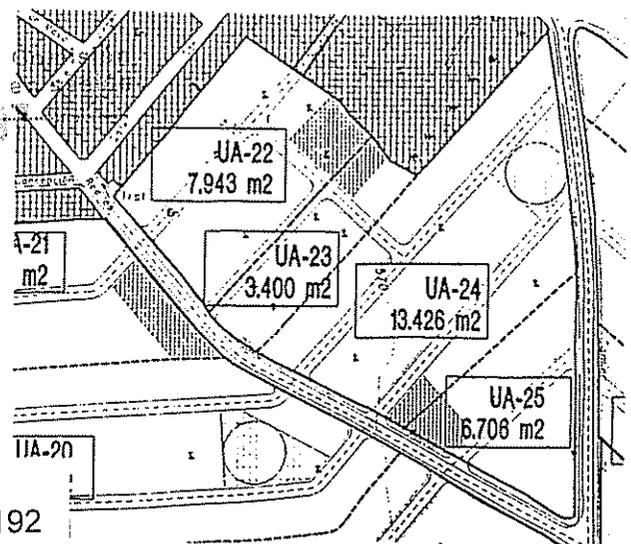
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ ¹⁰	794,87	10,00
VIARIO	VIARIO	1.684,75	21,22
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	5.463,82	68,78
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			28

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 3,07%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la
Provincial de Urbanismo e
de fecha 25 JUL. 1988



¹⁰ EQ AGRUPADO A EQ DE UA 23

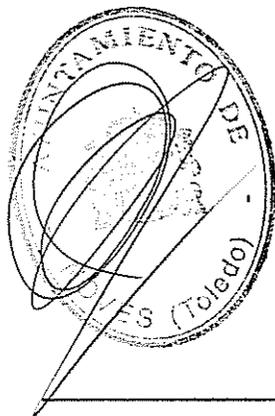
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	23
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		3.400 m ²	

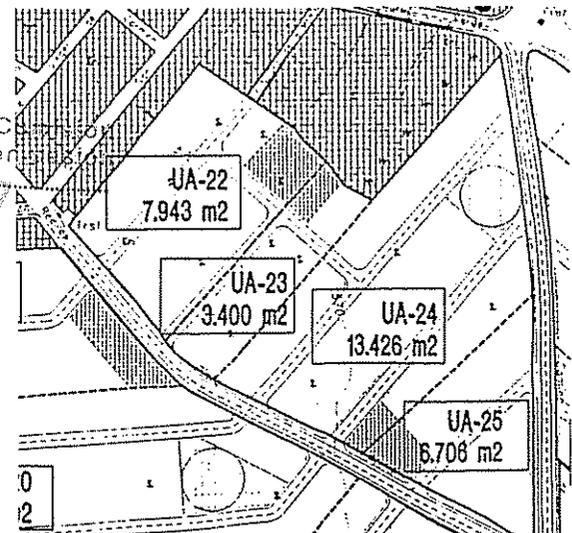
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ ¹¹	341,17	10,03
VIARIO	VIARIO	643,08	18,92
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	2.416,04	71,05
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			12

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 4,23%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en
de fecha 25 JUL 1987



¹¹ EQ AGRUPADO A EQ DE UA 22

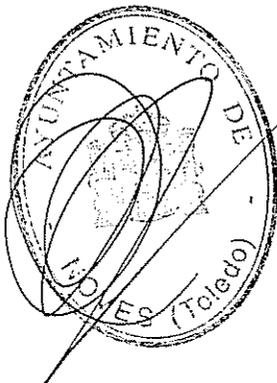
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	24
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			13.426 m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ ¹²	1.059,01 284,52	10,00
VIARIO	VIARIO	3.065,76	22,84
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	9.017,08	67,16
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			47

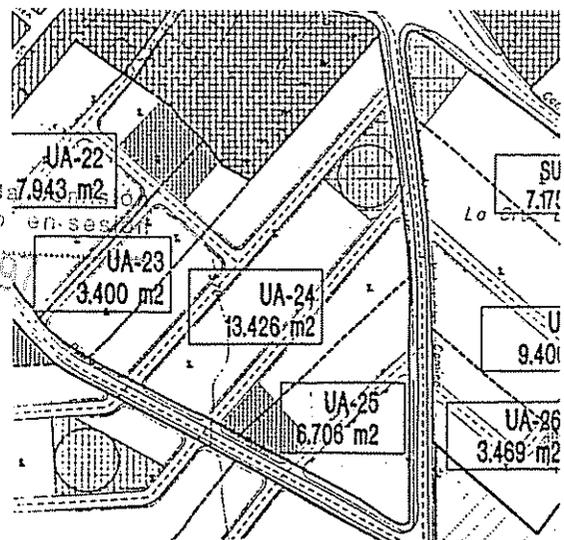
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 2,25%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 Julio 1991

25 Julio 1991



¹² EQ AGRUPADO A EQ DE UA 25

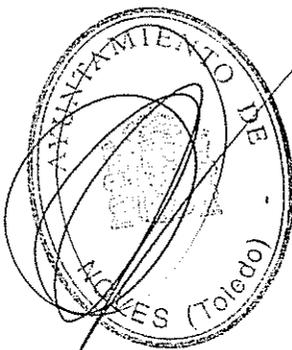
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	25
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			6.706 m ²

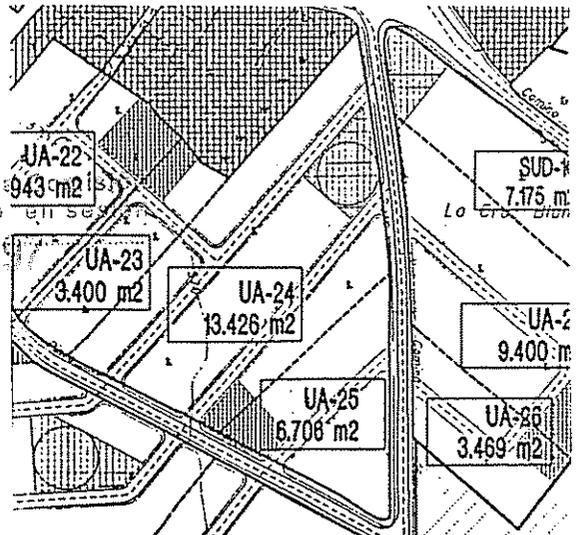
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ ¹³	493,86	10,06
VIARIO	VIARIO	525,33	10,71
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	3.887,43	79,23
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			17

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 8,40%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por el Sr. [Signature]
Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 Julio 1977



¹³
EQ AGRUPADO A EQ DE UA 24

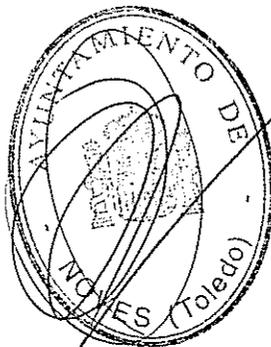
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	26
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		3.469 m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ ¹⁴	346,74	10,00
VIARIO	VIARIO	710,48	20,48
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	2.411,49	69,52
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			12

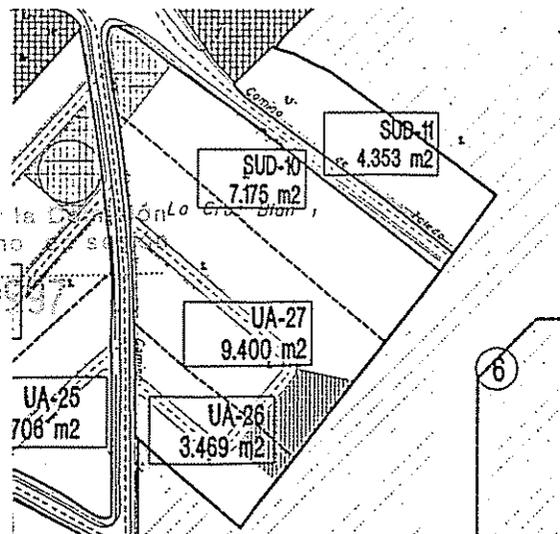
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 3,45%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 JUN 1937

¹⁴
EQ AGRUPADO A EQ DE UA 27



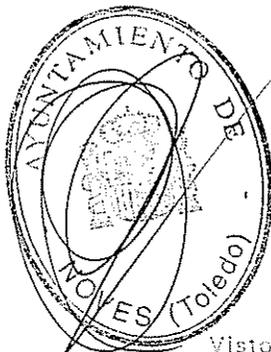
...UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	27
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		9.400 m ²	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ ¹⁵	941,09	10,01
VIARIO	VIARIO	1.370,76	14,59
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	7.087,73	75,40
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha			33 viv
			33

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 6,45%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

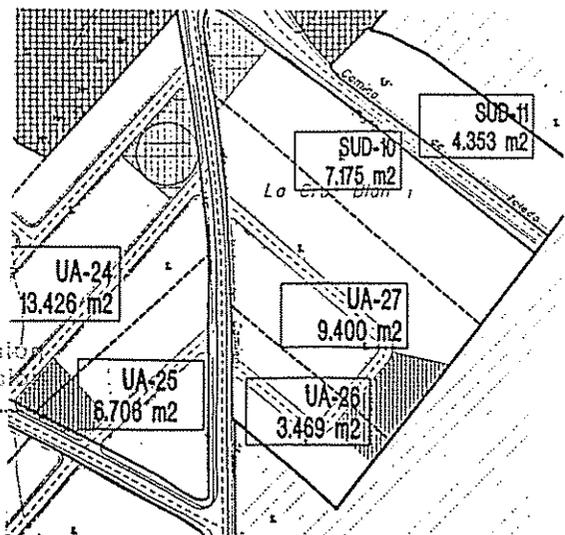


Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL. 1997

15 EQ AGRUPADO A EQ DE UA 26

Noves aprobacion provisional

197



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

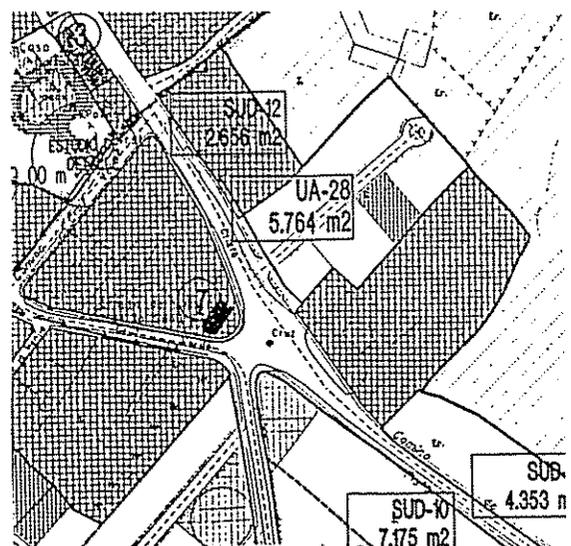
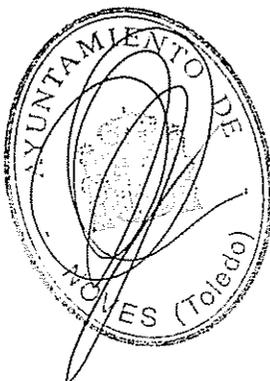
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	28
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			5.764 m2.

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ	38,48 528,70	9,84
VIARIO	VIARIO	620,80	10,77
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	4.576,46	79,39
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			20

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 8,48%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	TRANSICION DE CASCO	UA	29
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		9.523 m ² .	

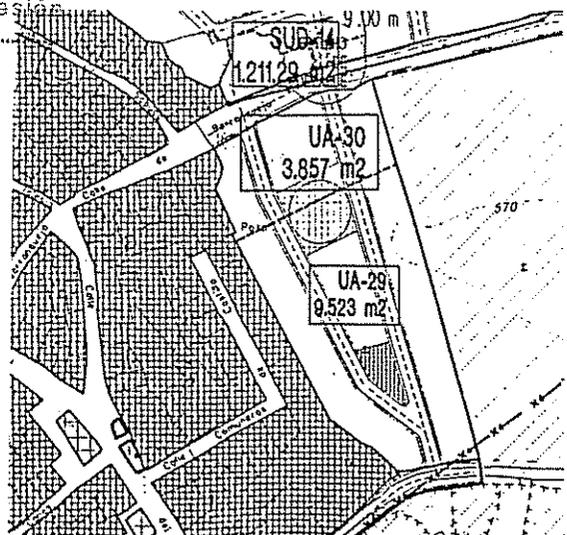
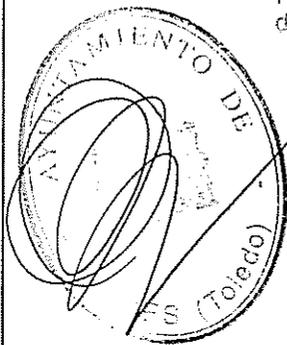
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL ¹⁶ EQ	616,24 336,32	10,00
VIARIO	VIARIO	2.337,30	24,55
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION CASCO	4.576,46	65,45
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero máximo/Ha 45viv			43

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 1,38%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUN 1997



16
ZL AGRUPADA A ZL DE UA 30

Noves aprobacion provisional

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	UA 30
TRANSICION DE CASCO	
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	3.857 m ² .

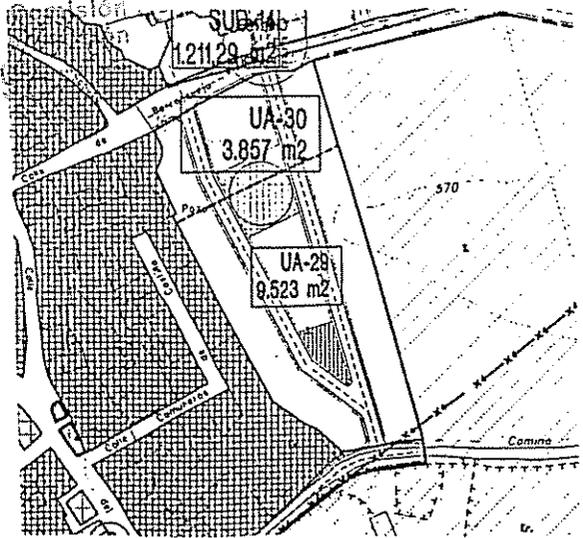
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL ¹⁷	387,64	10,05
VIARIO	VIARIO	822,70	21,33
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION CASCO	2.646,25	68,62
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero máximo/Ha 45viv			17

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 2,99%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 JUN 1993



17
ZL AGRUPADA A ZL DE LA UA 29

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	TRANSICION DE CASCO	UA	31
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		15.023 m2.	

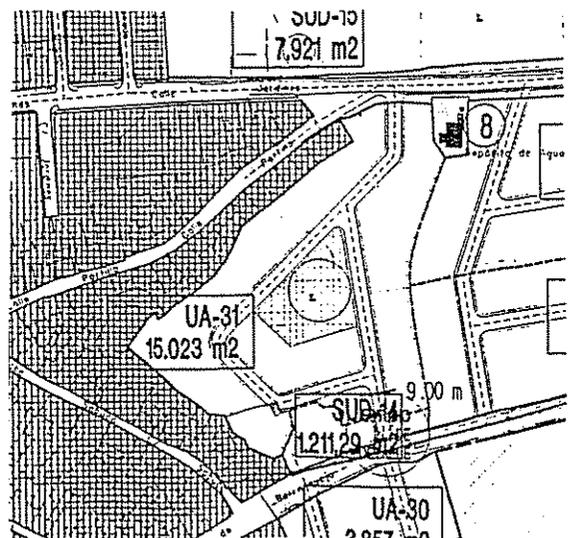
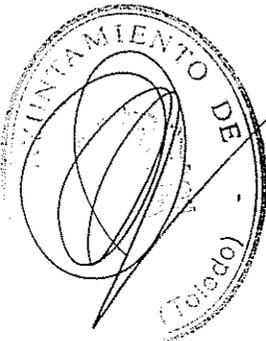
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL	1.503,13	10,00
VIARIO	VIARIO	4.096,49	27,27
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION CASCO	9.425,56	62,74
DENSIDAD DE VIVIENDAS : número máximo/Ha 45viv			68

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 0%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 JUL 1997



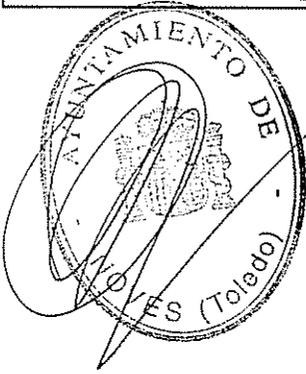
UNIDADES DE-ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	UA	32
TRANSICION DE CASCO		
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		5.953 m2.

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ-1 ¹⁸	596,67	10,02
VIARIO	VIARIO	1.119,52	18,81
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION DE CASCO	4.236,62	71,17
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha			27
			45viv

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
4,29%/ME	
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

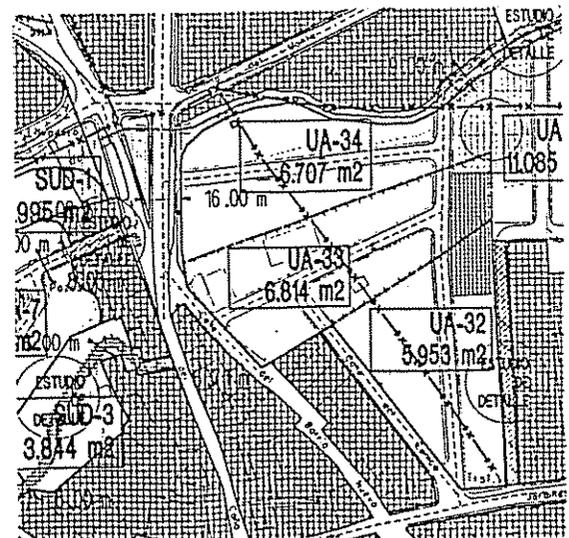


¹⁸ EQ-1 AGRUPADO A EQ DE UA 33

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

Noves aprobación provisional

25 JUL 1997 202



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

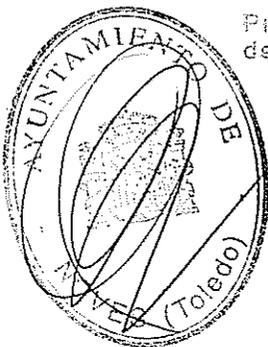
ENCLAVE / Denominación	TRANSICION DE CASCO	UA	33
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		6.814 m2.	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL ¹⁹ EQ ²⁰	125,95 564,13	10,13
VIARIO	VIARIO	1.679,44	24,63
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION DE CASCO	4.445,03	65,24
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 45viv			31

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 1,27%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

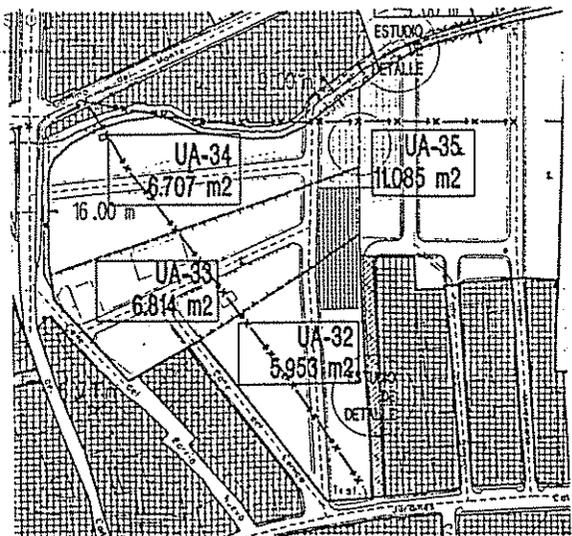


¹⁹
ZL AGRUPADA A ZL DE UA 34 Y 35

²⁰
EQ AGRUPADO A EQ-1 DE UA 32

Noves aprobacion provisional

203



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

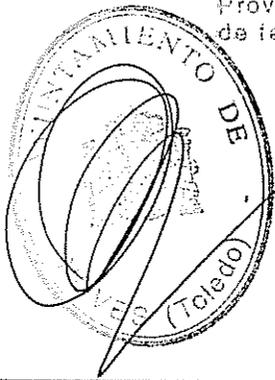
ENCLAVE / Denominación	UA 34
TRANSICION DE CASCO	34
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	6.707 m ² .

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL ²¹	675,45	10,07
VIARIO	VIARIO	1.343,48	20,04
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION DE CASCO	4.685,42	69,86
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 45viv			30

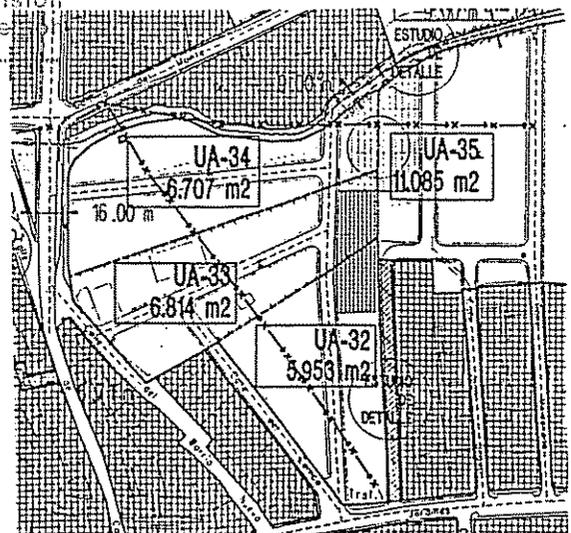
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 3,62%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997



²¹
ZL AGRUPADA A ZL DE UA 33 y DE UA 35



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

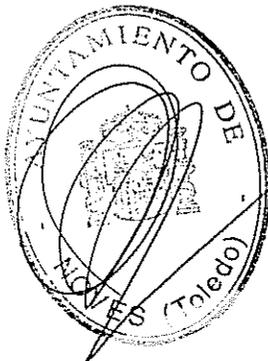
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	35
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		11.085 m2.	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL ²²	1.113,03	10,03
VIARIO	VIARIO	2.725,35	24,58
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION DE CASCO	7.251,62	65,39
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha		45 viv	50

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 1,35%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

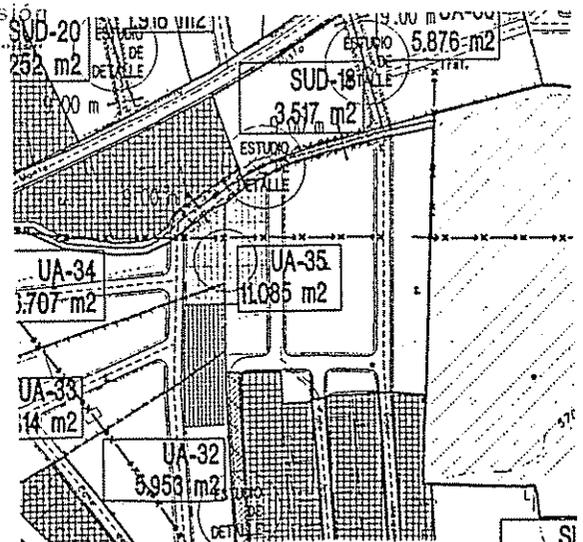
ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha: 25 JUL. 1997



²² ZL AGRUPADA A ZL DE UA 33 y A ZL DE UA 34

Noves aprobacion provisional



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	36
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			5.876 m2.

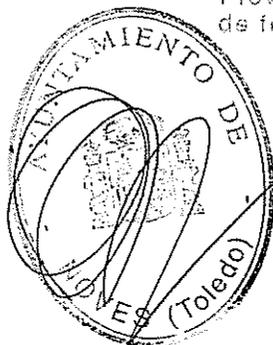
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL ²³	611,02	10,40
VIARIO	VIARIO	1.006,99	17,14
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	4.258,32	72,46
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			21

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 4,94%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

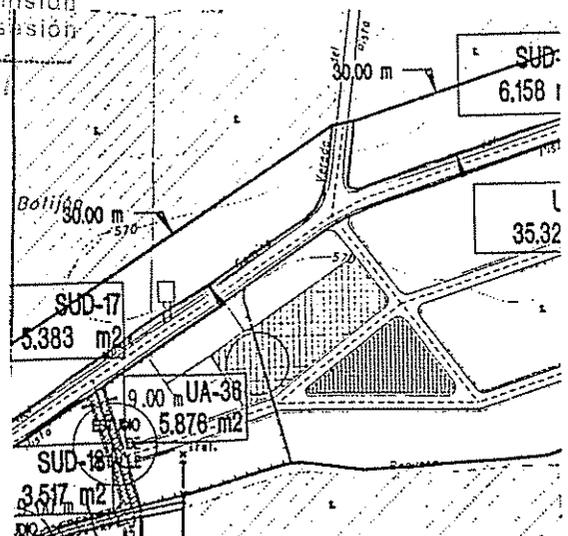
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 JUL. 1997



23
ZL AGRUPADA A ZL DE UA 37

Noves aprobacion provisional



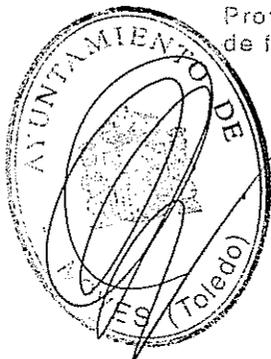
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	37
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		35.328 m2.	

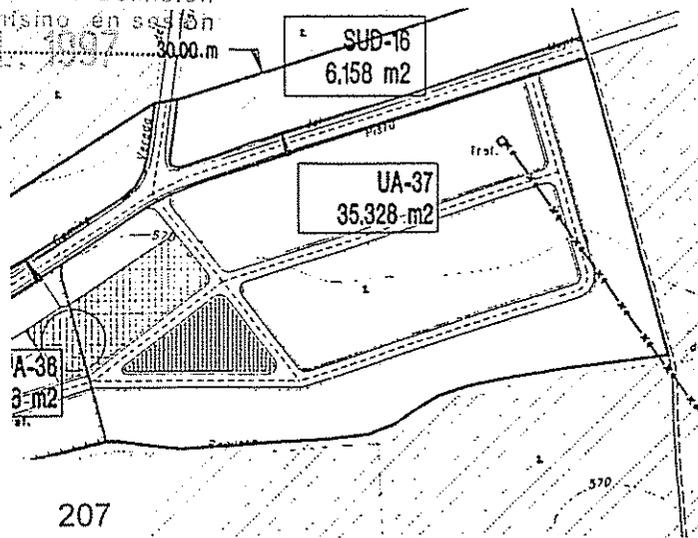
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL ²⁴ EQ	1.949,74	9,42
		1.381,06	
VIARIO	VIARIO	6.386,35	18,09
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m2	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	25.610,70	72,49
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			124

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 4,96%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 de Abril de 1997



²⁴ ZL AGRUPADA A ZL DE UA 36

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

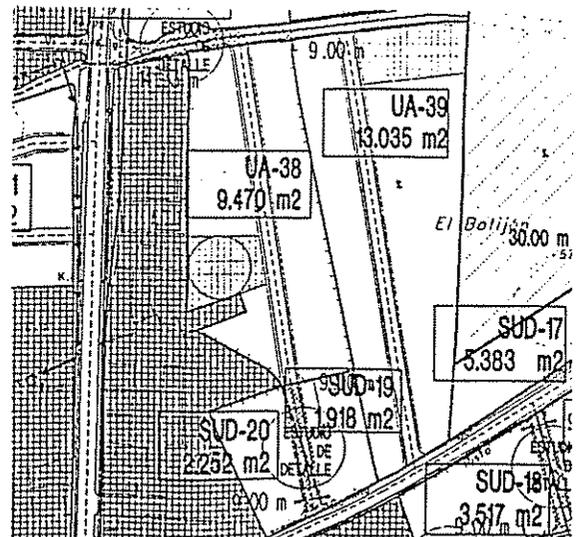
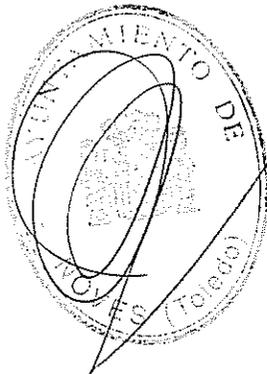
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	38
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)		9.470 m ² .	

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL	1.070,26	11,30
VIARIO	VIARIO	1.499,00	15,83
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	6.900,65	72,87
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			33

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,16%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL. 1997



UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

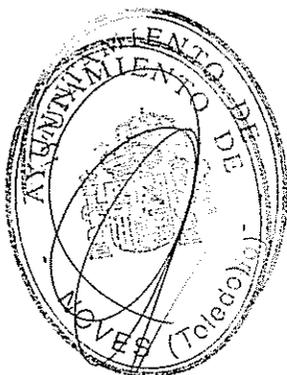
ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	39
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			13.035m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE	ZL	1.300,33	9,97
VIARIO	VIARIO	1.959,78	15,04
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	9.744,92	74,99
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			46

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 6,24%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

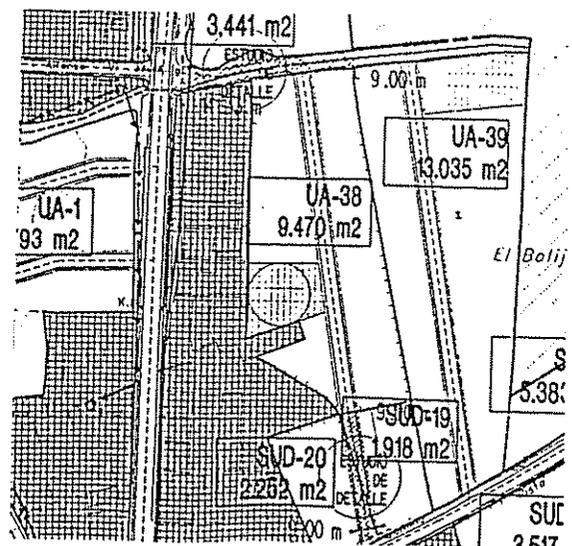
ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997



Noves aprobacion provisional

209



SUI
2517

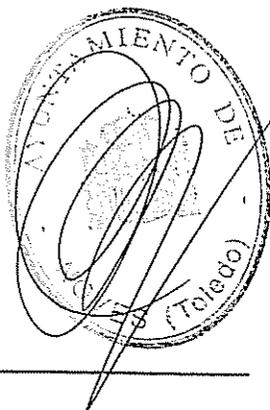
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	TRANSICION	UA	40
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			13.065m ²

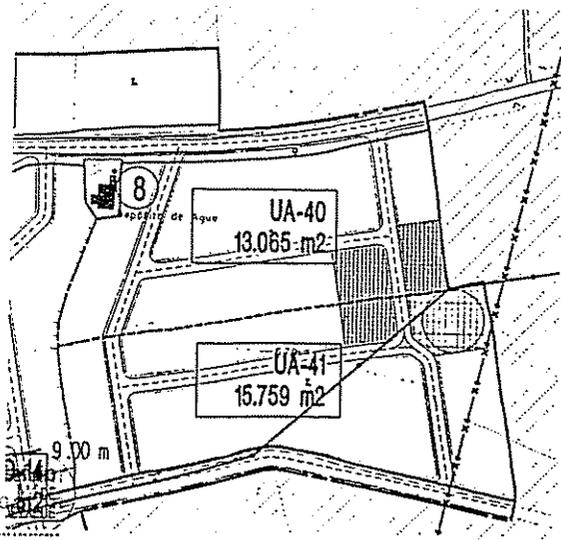
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
EQUIPAMIENTO	EQ-1	663,39	9,97
	EQ-2 ²⁵	616,42	
VIARIO	VIARIO	2.233,02	17,10
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION	9.552,17	73,11
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 45 viv			59

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES (5,28%/ME)	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



25 EQ-1 AGRUPADA A EQ DE UA 41



Visto y conforme por la Com. Provincial de Urbanismo de fecha 25 JUN 1997

Noves aprobacion provisional

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

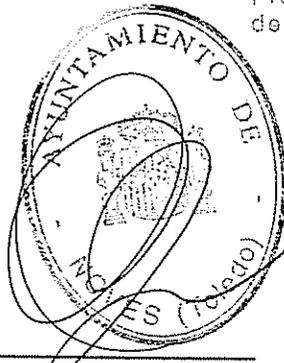
ENCLAVE / Denominación	TRANSICION	UA	41
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			15.759m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONA LIBRE EQUIPAMIENTO	ZL EQ-1 ²⁶	1.094,34 497,50	10,10
VIARIO	VIARIO	2.905,61	18,44
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	TRANSICION	11.261,55	71,46
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 45 viv			71

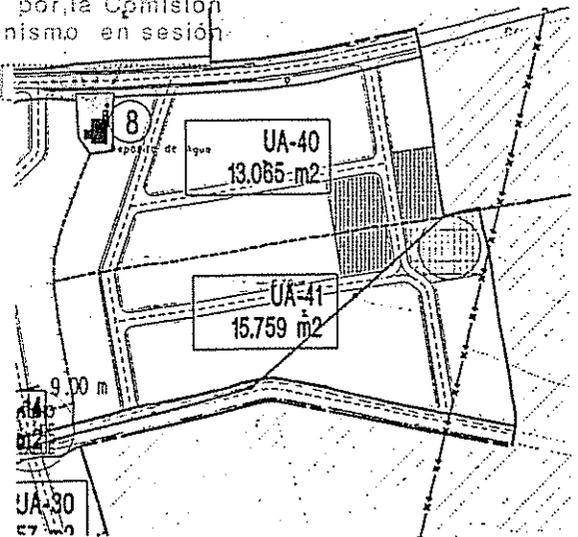
CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 4,44%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 de Julio



26
EQ-1 AGRUPADA EQ-2 DE UA 40



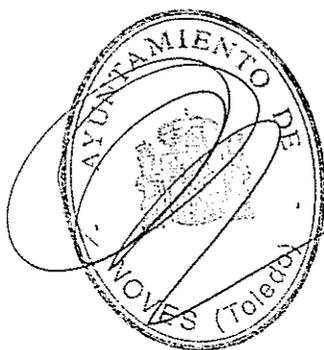
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	42
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2.974 m ²		

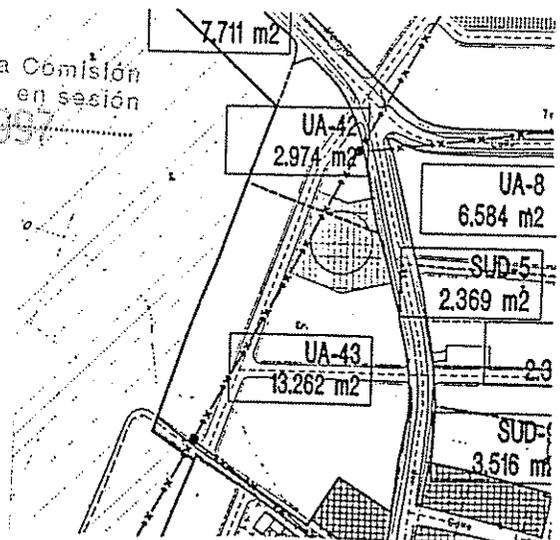
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONAS LIBRES	ZL ²⁷	296,80	9,98
VIARIO	VIARIO	369,41	12,42
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	2.308,18	77,60
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			10

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 7,57%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUN 1997



²⁷ ZL AGRUPADA A ZL DE UA 43

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	43
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			13.262m ²

CONDICIONES DE ORDENACION

CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONAS LIBRES	ZL ²⁸	1.313,36	9,90
VIARIO	VIARIO	2.082,68	15,71
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	9.866,00	74,39
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			47

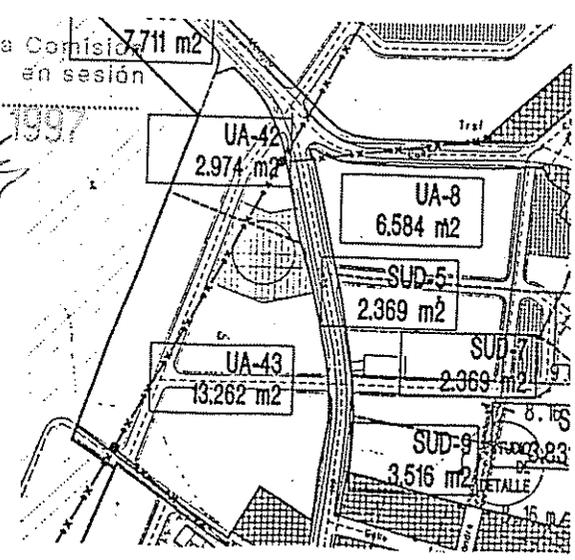
CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 5,93%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUN 1997



28. ZL AGRUPADA A ZL DE UA 42

Noves aprobacion provisional

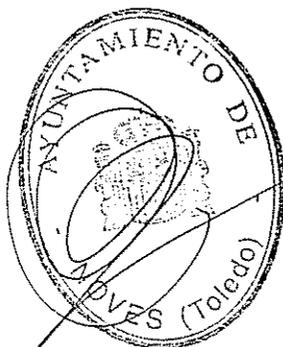
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	44
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			2.765m ²

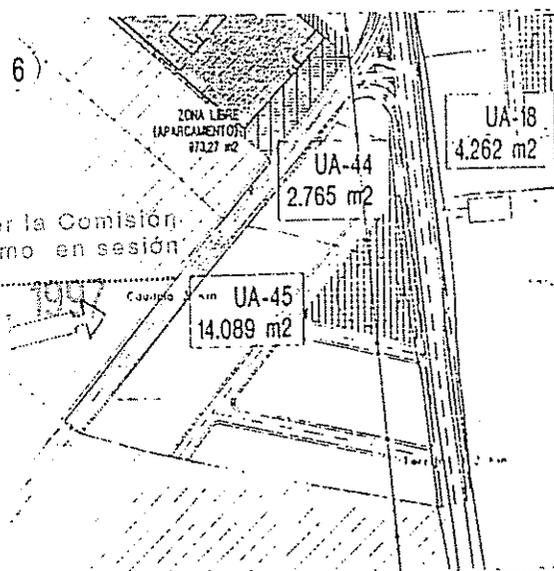
CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONAS LIBRES	ZL ²⁹	344,00	12,44
VIARIO	VIARIO	240,22	8,69
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	2.180,78	78,87
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			10

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 8,21%/ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL 1997



²⁹ ZL AGRUPADA A ZL DE UA 45

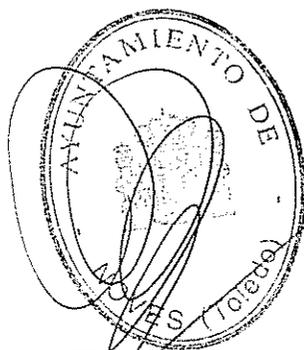
UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

ENCLAVE / Denominación	ENSANCHE	UA	45
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)			14.089m ²

CONDICIONES DE ORDENACION			
CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
ZONAS LIBRES	ZL ³⁰	1.443,32	10,24
VIARIO	VIARIO	2.629,39	18,67
ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanza		Superficie de suelo m ²	% sobre superficie bruta
MANZANA EDIFICABLE ME	ENSANCHE	10.016,29	71,09
DENSIDAD DE VIVIENDAS : numero maximo/Ha 35 viv			49

CONDICIONES DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PROYECTOS PREVIOS	PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION
FORMALIZACION DE CESIONES 4,25%ME	PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION
COSTES DE URBANIZACION Y GARANTIAS	PROMOTOR
CONSERVACION DE LA URBANIZACION	AYUNTAMIENTO (PREVIA CESION)

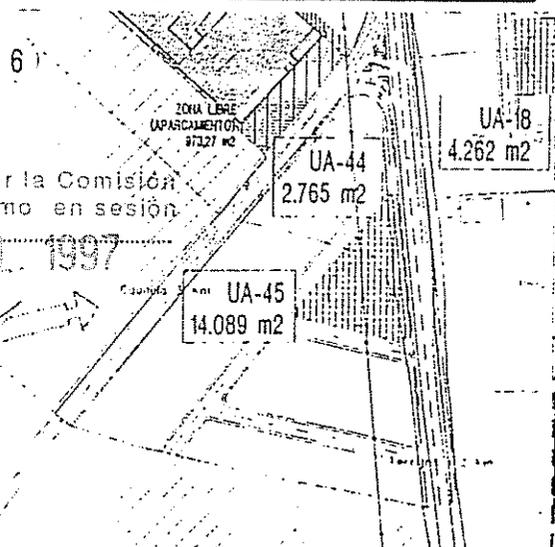
ESQUEMAS DE ORDENACION Y OBSERVACIONES



30
ZL AGRUPADA A ZL DE UA 44

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997



CAP. 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

10.1. AMBITO DE APLICACION.

10.1.1. Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos en principio, para ser urbanizados, y queden delimitados como tales en los Planos de Clasificación del Suelo y de Gestión.

10.1.2. División en sectores.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en planos de gestión y en las fichas correspondientes de éstas Normas, en las que se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afecten al desarrollo de cada sector.

10.2 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

10.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.2. de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 10.4.

10.2.2. Planes Parciales.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 JUL 1997

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación requieren la previa aprobación de Un Plan parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

10.2.3. Polígonos.

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del Artículo 117 y concordantes de la Ley del Suelo.



10.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo obras correspondientes a infraestructuras territoriales, así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias.

10.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se contemplarán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

10.2.6. Derecho a edificar.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997

El derecho a edificar en Suelo urbano desarrollado en unidades de actuación no podrá ejercerse en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, siendo necesarios asimismo los siguientes requisitos:

1º.- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación ó del de Compensación.

2º.- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

10.2.7. Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos 1º y 2º anteriores los siguientes:

3º.- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.



4º.- Que, debido al avanzado estado de ejecución de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial poseerán todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

5º.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento de la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

6º.- Que el promotor se comprometa en el escrito de solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad ó de uso que se lleven a efecto para todo tipo ó parte del edificio en cuestión.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

10.2.8. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 10.2.4., también podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los



25 JUL. 1997

requisitos 3º y 4º anteriores.

10.2.9. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

10.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de los terrenos están obligados a:

A.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.- Costear la ejecución ó suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida en la aprobación de cada Plan Parcial.

C.- Correr a su cargo con los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, ó en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí establecidos.

D.- Efectuar gratuitamente libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario las cesiones siguientes:

D.1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se encuentren incluidos en el Sector o Polígono.

D.2. Terrenos destinados a viales interiores de sector o polígono.

D.3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica del Plan que comprendan los destinados a:

- Sistema de espacios libres de uso y dominio



público.

- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

E.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

10.4. **CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.**

10.4.1. Promotor.

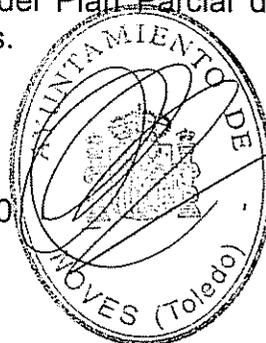
Se entiende por promotor de una Plan Parcial de iniciativa privada la persona física ó jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante.

10.4.2 Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento. Las condiciones para la presentación de las garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, que se regulan en el mencionado Reglamento.

10.4.3. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, existirá un plazo máximo de 8 meses a contar desde la fecha de la aprobación definitiva citada para la presentación del proyecto de Urbanización y un plazo máximo de 12 meses a partir de la misma fecha para presentar el Proyecto de compensación, por lo que el Plan de Etapas del desarrollo del Plan Parcial deberá ajustarse a los citados plazos máximos.



10.4.4. Licencia de Parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación ó Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

10.4.5. Paralización de Expedientes.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

10.4.6. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de éste incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

A.- Suspensión de los efectos del Plan.

B.- Cambio de sistema de actuación.

C.- Expropiación, sanción total o parcial de los terrenos.

En los términos previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

10.4.7. Entidades urbanísticas colaboradoras.

Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de Política Territorial, y hasta que por dicha Entidad



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL, 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifno 7-11-36-68

C/EMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

se haya constituido las garantías legalmente exigibles.

10.4.8. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesión obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

10.5. **SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

Los ámbitos del Suelo Urbanizable quedan reflejados en el plano de Ordenación de las Normas, y lo constituyen los Sectores denominados:

-Polígono Industrial I.-integrado por los Sectores	
SI-1	8,73 Ha.
SI-2	15,08 Ha.
SI-3	11,16 Ha.
SI-4	10,13 Ha.
Total polígono Industrial I	45,10 Ha.
-Olbeite I.-	14,13 Ha.
-Olbeite II.-	30,82 Ha.
-Olbeite II (ampliación)	49,61 Ha.
-Sector 1	7,87 Ha.
Total suelo urbanizable	147,53 Ha.

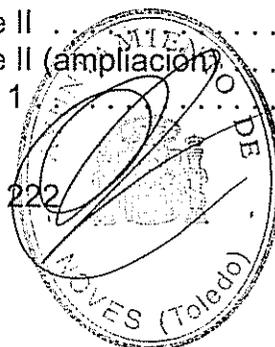
De acuerdo con lo especificado en el Art. 10.2. las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en los Sectores de Suelo Urbanizable, así como las obligaciones particulares de los propietarios del suelo, son los que se describen en las fichas correspondientes.

Las cuantificaciones incluidas en ellas, pueden verse afectadas por un margen de error de más ó menos un 5% manteniendo íntegramente su validez.

10.6 **ORDENANZAS PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.**

El suelo urbanizable residencial está constituido por:

Olbeite I	14,13 Ha.
Olbeite II	30,82 Ha.
Olbeite II (ampliación)	49,61 Ha.
Sector 1	7,87 Ha.



25 JUL 1997

C/EMBLEQUE 50 BAJO D 28024 MADRID

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tfo 7-11-36-68

Siendo el total de suelo urbanizable residencial de . 102,43 Ha.

Los sectores así calificacados se desarrollarán mediante el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, según determina la Ley del Suelo vigente y con las siguientes especificaciones :

- Densidad máxima de vivienda : 10 viv/Ha.
- Parcela mínima : 500 2.
- Ocupación : 25% (edificación principal)
..... 5% (edificación secundaria)
- Altura máxima : 7 m. y 2 plantas. (edificación principal)
.. 3 m. y 1 planta. (edificación secundaria)

No contabilizarán a efectos de ocupación y edificabilidad, las plantas semienterradas cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre a una altura desde la rasante del terreno igual ó inferior a 1 m., medida en cada punto del terreno, exceptuando los accesos a garajes.

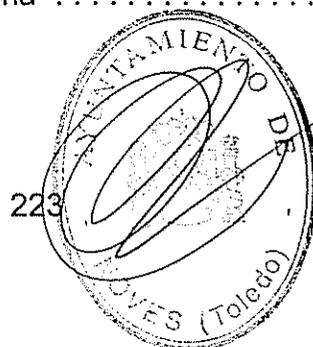
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre dentro de la envolvente de la misma.

- Rentrancueos : 3 m. a todos los linderos
- Ancho mínimo de calle: 9 m. (1,20 m. de aceras y 6 m. de calzada).
- Accesos : Según determine el Organismo Competente.

10.7 ORDENANZAS PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

Dependerán de los asentamientos y características de las industrias a implantar, desarrollándose según el correspondiente Plan Parcial, que cumplirá como mínimo las siguientes ordenanzas:

- Cada Sector dispondrá de un único acceso
- Cada Sector dispondrá de depuradora
- Parcela mínima 1.000 m2.
- Altura maxima 10,00 m.
- Número de plantas máximo 2 plantas.
- Ocupación máxima 60%
- Edificabilidad máxima 1,20 m2/m2.



CAPITULO. 11.

ZONAS DE ORDENANZAS.

11.1. Generalidades.

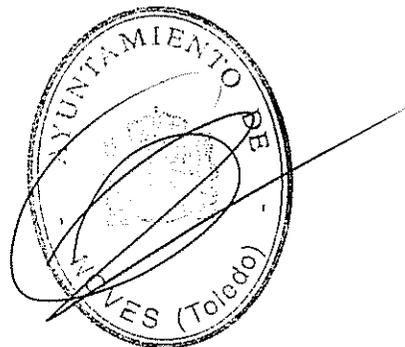
Las zonas de Ordenanzas desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto a las Normas Generales de Usos, contenidas en el Capítulo 4, las condiciones a las que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

Con el fin de simplificar y uniformar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes claves deberán ser utilizadas en los desarrollos de los Planes Parciales previstos, de tal modo que las mismas tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo, esto es:

- En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.2. del Reglamento de Planeamiento.

- En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.3. del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar las mismas, aunque no modificar sus parámetros, por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

11.2. Fichas resumen de Ordenanzas.



25 III 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifo 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO CA

DEFINICION:

Zona de edificación compacta en parcelas de pequeño tamaño formada por manzanas, generalmente irregulares y consolidadas en su mayor parte, destinadas a vivienda unifamiliar y colectiva.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las definidas en el Plano de Alineaciones

CONDICIONES DE LA PARCELA:

PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima 60,00 m²
 (*) Frente mínimo 4,00 m.
 Fondo mínimo no se define

PARCELA INDIVISIBLE: Se prohíben segregaciones que no constituyan parcelas como mínimo de 60,00 m²

CIERRES DE PARCELA: Los cerramientos de solares a la vía pública tendrán tratamiento de fachada con altura mínima de 2,50 m.

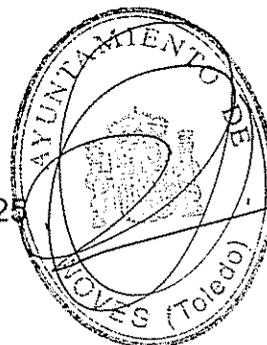
(*) En solares que no cumplan los mínimos de parcela edificable y que sean colindantes a edificios dentro de ordenación y en buen estado de conservación, quedará a criterio del Ayuntamiento la oportuna concesión de licencia.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN

EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m²/m²) La resultante de las limitaciones de ocupación y altura

OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%) 100%

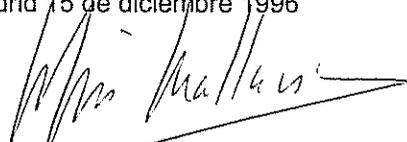
	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Entre medianeras Aislada Pareada	Adosada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineación de linderos laterales de linderos posteriores	0 >= 2,00m Condiciones de patio Condiciones de patio	No se permite 2,00 m. de lindero
ALTURA/Nº de plantas máximo	7,00 m. 2 plantas	3,50 m. a cumbreira 1 planta
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	20 m. P.B. no vivienda 18 m. plantas de vivienda	

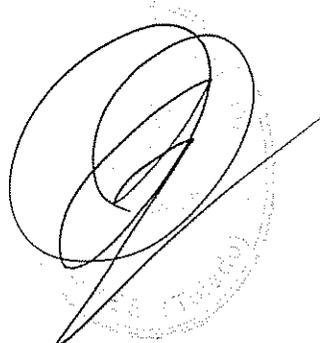


CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Residencial categoría 1ª y 2ª
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª Dotacional categoría 1ª Industrial categoría 1ª y 2ª
USOS PROHIBIDOS	Los restantes

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	Se utilizarán materiales de la zona, piedra, ladrillo visto y revoco. Se prohíben los ladrillos vidriados, chapados cerámicos, pintado de llagas y materiales disonantes.
Cubiertas	Teja de color natural. Inclinas con pendiente mínima de 15º y máxima de 25º. Los aleros tendrán como máximo 22 cm. de ancho Se prohíbe el uso de fibrocemento y chapas en faldones visibles desde la vía pública.
Medianeras	Se pintarán o tratarán con materiales de fachada aquellas que queden vistas
Pacios	No se permiten patios abiertos a fachada
Vuelos	No se permiten terrazas ni cuerpos volados en fachada, excepto balcones de vuelo máximo 0,35 m. siempre que los petos no sean macizos, no sobrepasando la cara interior del bordillo de la acera. Se prohíben cuerpos volados cerrados.
Barandillas, enrejados carpinterías	Se prohíbe el uso del aluminio en su color.

Madrid 15 de diciembre 1996


fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor



ZONA DE ORDENANZA TRANSICION DE CASCO TC

DEFINICION:

Areas de pequeñas extensiones entorno al casco antiguo de vivienda unifamiliar predominantemente con edificación adosada o pareada y retranqueos a alineación oficial.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las definidas en el Plano de Alineaciones

CONDICIONES DE LA PARCELA:

PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima 150,00 m²
 (*) Frente mínimo 6,00 m.
 Fondo mínimo 10,00 m.

PARCELA INDIVISIBLE: Serán indivisibles las menores de 300 m² excepto para constituir parcelas mínimas de 150 m² por agrupación con otras.

CIERRES DE PARCELA: En fachada tendrán una altura máxima de 2 m. con elementos diáfanos de altura 1,20 m.

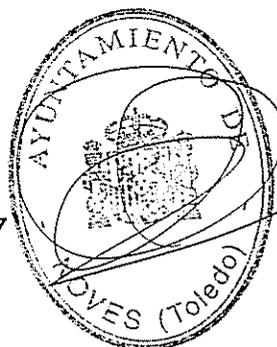
(*) Serán edificables las parcelas que, aún no cumpliendo alguna de las condiciones mínimas, pueda acreditarse su existencia antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias. Esto no será valido para Unidades de Actuación en esta zona de Ordenanza.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN

EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m²/m²) 1,40 m²/m²

OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%) 80%

	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Adosada, pareada Aislada	Adosada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineación	0,00 ó >2,00 m.	
de linderos laterales	0,00 m.	0,00 ó >2,00 m.
de linderos posteriores	3,00 m.	0,00 ó >2,00 m.
ALTURA/Nº de plantas máximo	7,00 m. 2 plantas	3,50 m. a cumbreira 1 planta
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	-----	



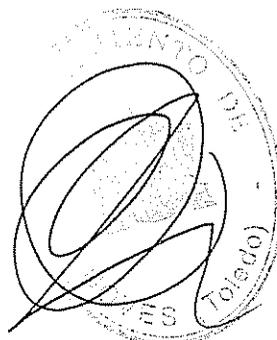
CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Residencial categoría 1ª y 2ª
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento Comercial en categorías 1ª y 2ª Dotacional categoría 1ª, 3ª y 4ª Industrial categoría 1ª y 2ª
USOS PROHIBIDOS	Los restantes

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	Se utilizarán materiales de la zona, piedra, ladrillo visto y revoco. Se prohíben los ladrillos vidriados, chapados cerámicos, pintado de llagas y materiales disonantes.
Cubiertas	Teja de color natural. Inclinas con pendiente mínima de 15º y máxima de 25º. Los aleros tendrán como máximo 22 cm. de ancho Se prohíbe el uso de fibrocemento y chapas en faldones visibles desde la vía pública.
Medianeras	Se pintarán o tratarán con materiales de fachada aquellas que queden vistas
Barandillas, enrejados carpinterías	Se prohíbe el uso del aluminio en su color.

Madrid 15 de diciembre 1996



fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tfo 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024.MADRID

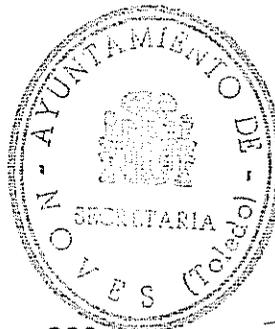
ZONA DE ORDENANZA ENSANCHE DE CASCO **EC**

DEFINICION:
Ensanches en torno al casco antiguo, de vivienda unifamiliar en pequeña parcela con edificación adosada.(hilera ó pareada).

ALINEACIONES OFICIALES:
Las definidas en el Plano de Alineaciones

CONDICIONES DE LA PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE:Superficie mínima	200,00 m2
Frente mínimo	10,00 m.
Fondo mínimo	12,00 m.
PARCELA INDIVISIBLE:	Serán indivisibles las menores de 400 m2 salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 200,00 m2 por agrupación con otras.
CIERRES DE PARCELA:	En fachada tendrán una altura máxima de 2 m. con elementos diáfanos o vegetales a partir de 0,80 m. desde la rasante.

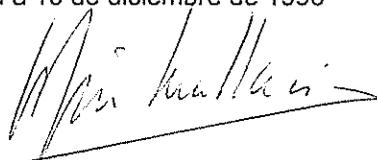
CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN		
EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m2/m2)	0,80 m2/m2	
OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%)	60%	
	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Adosada, pareada Aislada	Adosada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineación de linderos laterales de linderos posteriores	0,00 ó >2,00 0,00 ó > 3,00 m. 3,00 m.	0,00 ó 4,00 m. 0,00 ó >3,00 m. 0,00 ó >3,00 m.
ALTURA/Nº de plantas máximo	7,00 m. 2 plantas	3,50 m. a cumbrera 1 planta
FONDO MAXIMO EDIFICABLE		



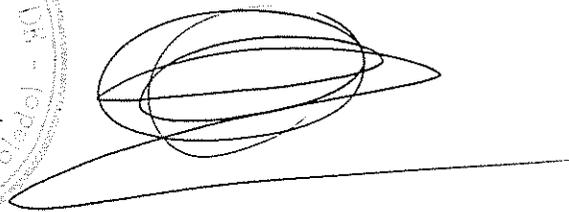
CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Residencial categoría 1ª
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª Dotacional categoría 3ª Industrial categoría 1ª
USOS PROHIBIDOS	Los restantes

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	Se utilizarán materiales de la zona, piedra, ladrillo visto y revoco. Se prohíben los ladrillos vidriados, chapados cerámicos, pintado de llagas y materiales disonantes.
Cubiertas	Teja de color natural. Inclinas con pendiente mínima de 15° y máxima de 45°. Los aleros tendrán como máximo 22 cm. de ancho Se prohíbe el uso de fibrocemento y chapas en faldones visibles desde la vía pública.
Medianeras	Se pintarán o tratarán con materiales de fachada aquellas que queden vistas
Barandillas, enrejados carpinterías	Se prohíbe el uso del aluminio en su color.

Madrid a 15 de diciembre de 1996



fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor

ZONA DE ORDENANZA	ENSANCHE DE CASCO	EC
--------------------------	--------------------------	-----------

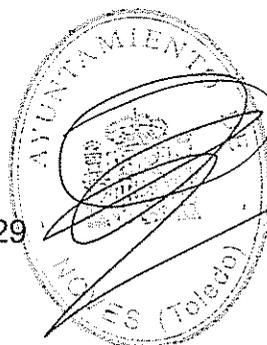
DEFINICION:

Ensanches en torno al casco antiguo, de vivienda unifamiliar en pequeña parcela con edificación adosada.(hilera ó pareada).

ALINEACIONES OFICIALES: Las definidas en el Plano de Alineaciones

CONDICIONES DE LA PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima	200,00 m2
Frente mínimo	10,00 m.
Fondo mínimo	12,00 m.
PARCELA INDIVISIBLE:	Serán indivisibles las menores de 400 m2 salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 200,00 m2 por agrupación con otras.
CIERRES DE PARCELA:	En fachada tendrán una altura máxima de 2 m. con elementos diáfanos o vegetales a partir de 0,80 m. desde la rasante.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN		
EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m2/m2)	0,80 m2/m2	
OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%)	60%	
	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Adosada, pareada Aislada	Adosada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineación de linderos laterales de linderos posteriores	0,00 ó >2,00 m. 0,00 ó > 3,00 m. 3,00 m.	0,00 ó 4,00 m. 0,00 ó >3,00 m. 0,00 ó >3,00 m.
ALTURA/Nº de plantas máximo	7,00 m. 2 plantas	3,50 m. a cumbrera 1 planta
FONDO MAXIMO EDIFICABLE		

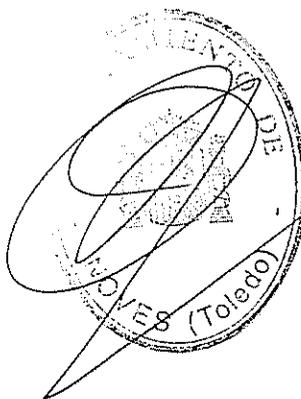


CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Residencial categoría 1ª
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª Dotacional categoría 3ª Industrial categoría 1ª
USOS PROHIBIDOS	Los restantes

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	Se utilizarán materiales de la zona, piedra, ladrillo visto y revoco. Se prohíben los ladrillos vidriados, chapados cerámicos, pintado de llagas y materiales disonantes.
Cubiertas	Teja de color natural. Inclínadas con pendiente mínima de 15° y máxima de 25°. Los aleros tendrán como máximo 22 cm. de ancho. Se prohíbe el uso de fibrocemento y chapas en faldones visibles desde la vía pública.
Medianeras	Se pintarán o tratarán con materiales de fachada aquellas que queden vistas.
Barandillas, enrejados carpinterías	Se prohíbe el uso del aluminio en su color.

Madrid 15 de diciembre 1996

fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 25 JUL, 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tño 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

ZONA DE ORDENANZA SUELO URBANO INDUSTRIAL SUI

DEFINICION

Areas de asentamientos industriales consolidados

ALINEACIONES OFICIALES

Las que determine el Organismo Oficial Competente

CONDICIONES DE PARCELA	
PARCELA EDIFICABLE	Superficie mínima la existente Frente mínimo el existente
PARCELA INDIVISIBLE	Serán indivisibles
CIERRES DE PARCELA:	En fachada tendrán una altura mínima de 2 m. Con elementos diáfanos o vegetales a partir de 0,80 m. desde la rasante.

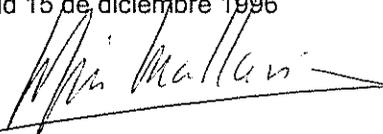
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN		
EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m2/m2)	1,2 m2/m2	
OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%)	60%	
	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Adosada Aislada	Adosada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineacion de linderos laterales de linderos posteriores	0,00 ó >4,00m 0,00 ó >3,00m. 0,00 ó >3,00m.	0,00 ó >3,00m. 0,00 ó >3,00 m. 0,00 ó >3,00m.
ALTURA/Nº de plantas máximo	16 m . 2 plantas	3,50 m. a cumbre 1 planta
FONDO MAXIMO EDIFICABLE		

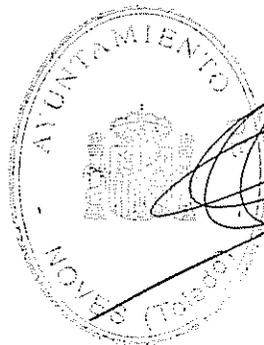


CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Industrial todas las categorías
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento Comercial en categorías 1ª y 2ª Dotacional categoría 2ª Residencial (exclusivo para personal afecto)
USOS PROHIBIDOS	Los restantes

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	
Cubiertas	
Medianeras	
Barandillas, enrejados carpinterías	

Madrid 15 de diciembre 1996


fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor



ZONA DE ORDENANZA SUELO URBANO INDUSTRIAL SUI

DEFINICION

Areas de asentamientos industriales consolidados

ALINEACIONES OFICIALES

Las que determine el Organismo Oficial Competente

CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA EDIFICABLE Superficie mínima la existente
Frente mínimo el existente

PARCELA INDIVISIBLE Serán indivisibles

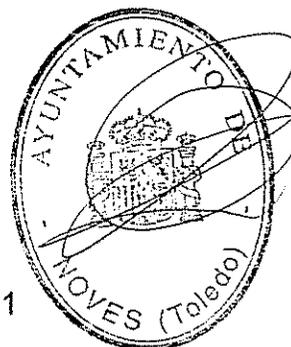
CIERRES DE PARCELA: En fachada tendrán una altura mínima de 2 m. Con elementos diáfanos o vegetales a partir de 0,80 m. desde la rasante.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m2/m2)

OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%)

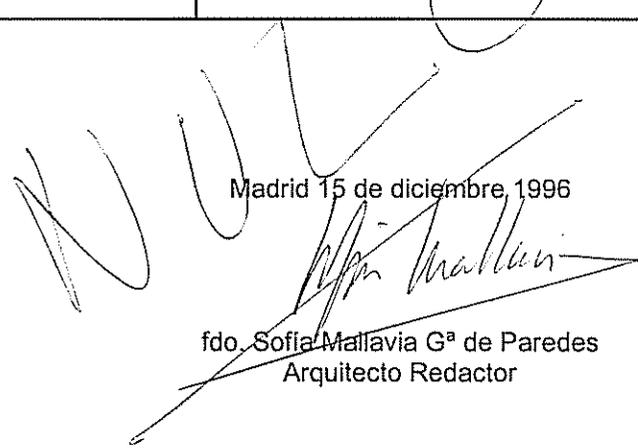
	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Adosada Aislada	Adosada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineacion	0,00 ó >4,00m	0,00 ó >3,00m.
de linderos laterales	0,00 ó >3,00m.	0,00 ó >3,00 m.
de linderos posteriores	0,00 ó >3,00m.	0,00 ó >3,00m.
ALTURA/Nº de plantas máximo	2 plantas	3,50 m. a cumbreira 1 planta
FONDO MAXIMO EDIFICABLE		



CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Industrial todas las categorías
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento Comercial en categorías 1ª y 2ª Dotacional categoría 2ª Residencial (exclusivo para personal afecto)
USOS PROHIBIDOS	Los restantes

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	
Cubiertas	
Medianeras	
Barandillas, enrejados carpinterías	

Madrid 15 de diciembre, 1996


fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

lfo 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO EQ

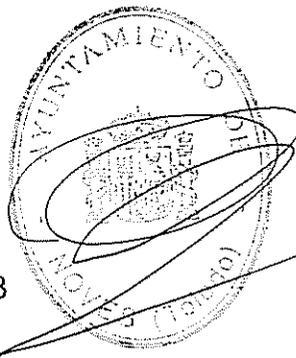
DEFINICION:
Espacios destinados a la localización de dotaciones publicas ó privadas necesarias para equipamiento de la ciudad

ALINEACIONES OFICIALES:
Las marcadas en el Plano de Alineaciones

CONDICIONES DE LA PARCELA:
PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima Frente mínimo Fondo mínimo
PARCELA INDIVISIBLE: -----
CIERRES DE PARCELA: Mediante elementos diáfanos ó vegetales al menos en la mitad de su altura, que no será superior a 1,5 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN		
EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m2/m2)	La resultante	
OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%)	80%	
	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Adosada Aislada	Aislada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineación	-----	-----
de linderos laterales	2 m. ³¹	2 m.
de linderos posteriores	2 m.	2 m.
ALTURA/Nº de plantas máximo	7 m. / 2 Plantas	4 m. a línea de cumbrera
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	-----	-----

³¹ CUANDO LA ALINEACION NO SE ADOSE ALINDEROS

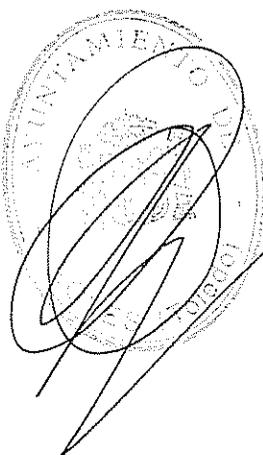


CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Dotacional en categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Mínimo el 70% de la edificación.
USOS COMPATIBLES	Residencial en categoría 1ª, máximo 1 vivienda. Aparcamiento Comercial en categoría 1ª
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	Composición libre.
Cubiertas	Composición libre.
Medianeras	Se pintarán ó tratarán con materiales de fachada aquellas que queden vistas.
Barandillas, enrejados carpinterías	Se prohíbe el uso del aluminio en su color.

Madrid 15 de diciembre 1996

fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de fecha 25 Julio 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

lfo 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

ZONA DE ORDENANZA ZONAS LIBRES ZL

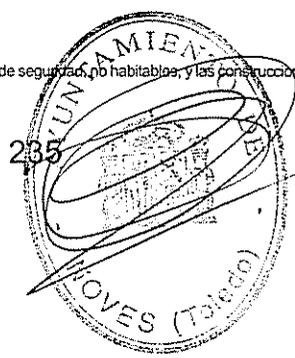
DEFINICION: Corresponde a zonas libres de dominio público ó privado, destinadas a espacios ajardinados, de paseo, juego ó estancia.

ALINEACIONES OFICIALES:
Las marcadas en el Plano de Alineaciones

CONDICIONES DE LA PARCELA:	
PARCELA EDIFICABLE:	Superficie mínima. Frente mínimo. Fondo mínimo.
PARCELA INDIVISIBLE:	Según el uso : aplicación Anexo Reglamento de Planeamiento de la Ley del suelo vigente.
CIERRES DE PARCELA:	Mediante elementos diáfanos al menos en 2/3 de la altura total que no excederá de 1,5 m.
Se prohíbe la utilización de materiales potencialmente peligrosos.	

CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN		
EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m2/m2)	0,015 m2/m2.	
OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%)	2 %	
	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Aislada	-----
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineación	4 m.	-----
de linderos laterales	3 m.	-----
de linderos posteriores	3 m.	-----
ALTURA/Nº de plantas máximo	3,5 m./ 1 Planta ³²	-----
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	-----	-----

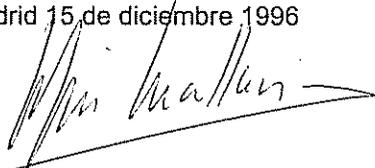
³² Podrán superar ésta altura, los elementos estructurales decorativos y de seguridad, no habitables, y las construcciones abiertas al menos en tres de sus lados. La altura no será superior a 5 m.



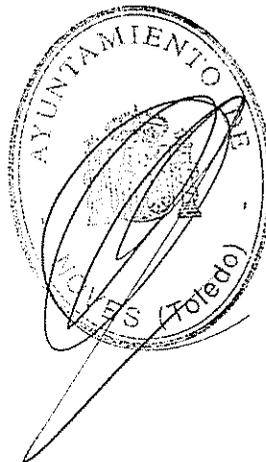
CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Espacios Libres y Zonas Verdes
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento. Construcciones para conservación ó albergue de infraestructuras ó elementos públicos. (máximo 25 m2.)
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	Tanto la edificación como el cierre de parcela habrán de realizarse con materiales y condiciones similares a los de la zona de enclave.
Cubiertas	
Medianeras	
Barandillas, enrejados carpinterías	

Madrid 15 de diciembre 1996



fdo. Sofia Mallavia Gª de Paredes
Arquitecto Redactor



25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tfo 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

ZONA DE ORDENANZA DEPORTIVO D

DEFINICION:

Corresponde a zonas destinadas a la localización de instalaciones deportivas.

ALINEACIONES OFICIALES:

Las marcadas en el Plano de Alineaciones

CONDICIONES DE LA PARCELA:

PARCELA EDIFICABLE: Superficie mínima ----
Frente mínimo ----
Fondo mínimo ----

PARCELA INDIVISIBLE: ----

CIERRES DE PARCELA: Mediante elementos diáfanos ó vegetales al menos en la mitad de su altura, que no será superior a 2,00 m.

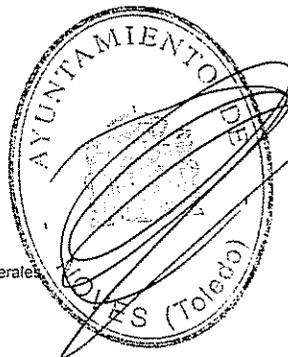
CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN

EDIFICABILIDAD MAXIMA sobre parcela (m2/m2) La resultante

OCUPACION MAXIMA sobre parcela (%) La resultante después de aplicar los retranqueos mínimos.

	EDIFICACION PRINCIPAL (E.P.)	EDIFICACION SECUNDARIA (E.S.)
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS	Aislada	Aislada
RETRANQUEOS MINIMOS de la alineación	-----	-----
de linderos laterales	3 m.	3 m. ³³
de linderos posteriores	3 m.	3 m.
ALTURA/Nº de plantas máximo	10,00 m., salvo que la instalación lo requiera	3,5 m. a línea de cumbre.
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	-----	-----

³³ La edificación secundaria podrá estar adosada a uno de los linderos laterales.

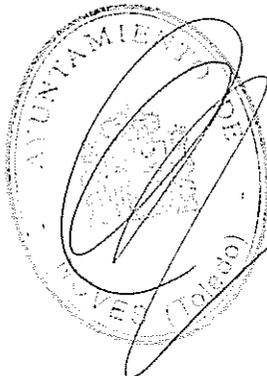


CONDICIONES DE USO	
USO PRINCIPAL	Dotacional - deportivo en edificio exclusivo Mínimo el 80% de la edificación.
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento Comercial derivado de la actividad deportiva
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Fachadas y cerramientos	Se prohíben los cierres con materiales peligrosos.
Cubiertas	
Medianeras	
Barandillas, enrejados carpinterías	

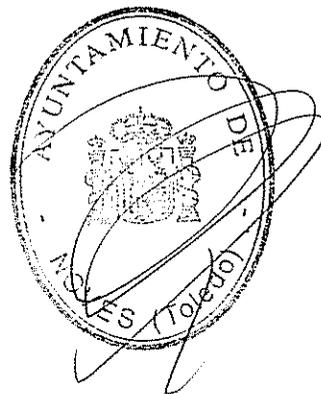
Madrid 15 de diciembre 1996

fdo. Sofia Mallavia G^a de Paredes
Arquitecto Redactor



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL 1997

INDICE GENERAL DE NORMAS URBANISTICAS



NORMAS URBANISTICAS

INDICE GENERAL

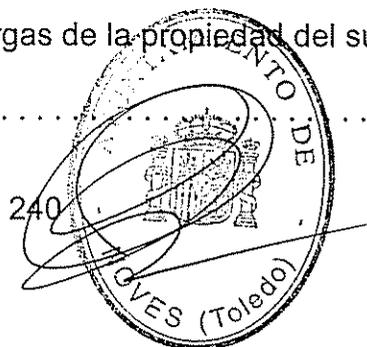
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL, 1997

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1.1	Objetivos, adaptación y características.	Pag. 29
1.2	Ambito de aplicación.	Pag. 29
1.3	Vigencia.	Pag. 30
1.4	Efectos.	Pag. 30
1.5	Revisiones, modificaciones y suspensión.	Pag. 31
1.5.1	Necesidad de revisiones ó modificaciones de carácter puntual.	Pag. 31
1.5.2	Revisión a causa de planeamiento superior.	Pag. 31
1.5.3	Supuestos generales de revisión.	Pag. 31
1.5.4	Iniciación de la revisión.	Pag. 32
1.5.5	Modificaciones puntuales.	Pag. 32
1.5.6	Suspensión del planeamiento.	Pag. 33
1.6	Afecciones, normativa complementaria.	Pag. 33
1.7	Contenido documental.	Pag. 33
1.8	Normas de interpretación.	Pag. 33

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1	Calificación del suelo.	Pag. 35
2.2	Sistemas generales y locales.	Pag. 36
2.3	Construcciones e instalaciones de carácter provisional.	Pag. 36
2.4	Incidencias de las Normas sobre edificaciones existentes.	Pag. 37
2.4.1	Edificaciones ó instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.	Pag. 37
2.4.2	Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.	Pag. 38
2.4.3	Edificaciones ó instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.	Pag. 38
2.4.4	Edificaciones ó instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.	Pag. 39
2.5	Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.	Pag. 40
2.6	Aplicación de la Ley 8/1990.	Pag. 40



25 JUL. 1997

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

3.1 Condiciones generales para su desarrollo.	Pag. 41
3.2 Tipos de planes y proyectos.	Pag. 41
3.2.1 Objetivos.	Pag. 41
3.2.2 Tipos.	Pag. 41
3.2.3 Planes Especiales.	Pag. 42
3.2.4 Planes Parciales.	Pag. 45
3.2.5 Estudios de Detalle.	Pag. 46
3.2.6 Proyectos de Urbanización.	Pag. 48
3.2.7 Proyectos de obras ordinarias.	Pag. 49
3.2.8 Proyectos de Reparcelación.	Pag. 50
3.2.9 Proyectos de Compensación.	Pag. 50
3.2.10 Proyectos de Expropiación.	Pag. 51
3.2.11 Proyectos de Parcelación.	Pag. 51
3.3. Condiciones de actuaciones y ejecución de las Normas Subsidiarias.	Pag. 52
3.3.1 Ámbitos de actuación.	Pag. 52
3.3.2 Determinación del sistema de actuación.	Pag. 53
3.3.3 Sistema de Compensación.	Pag. 54
3.3.4 Sistema de Cooperación.	Pag. 56
3.3.5 Sistema de Expropiación.	Pag. 61
3.3.6 Cesiones obligatorias.	Pag. 61
3.3.7 Costes de la urbanización.	Pag. 62
3.3.8 Conservación de la urbanización.	Pag. 63
3.3.9 Derecho a edificar.	Pag. 64
3.4 Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.	Pag. 66
3.4.1 Actos sujetos a licencia.	Pag. 66
3.4.2 Régimen general.	Pag. 66
3.4.3 Procedimiento.	Pag. 66
3.4.4 Autorizaciones concurrentes.	Pag. 68
3.4.5 Caducidad y prórroga.	Pag. 69
3.4.6 Licencia de primera ocupación y cambio de uso.	Pag. 70
3.4.7 Cédula urbanística y alineación oficial.	Pag. 71
3.4.8 Ordenes de ejecución.	Pag. 71
3.4.9 Declaración del estado ruinoso.	Pag. 72
3.4.10 Obra menor.	Pag. 72



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha

25 JUL. 1997

C/EMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

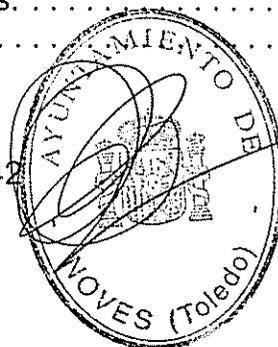
tño 7-11-36-68

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USOS

4.1 Regulación de usos.	Pag. 76
4.2 Tipos de usos.	Pag. 76
4.2.1 Uso principal.	Pag. 76
4.2.2 Usos complementarios.	Pag. 76
4.2.3 Usos no permitidos.	Pag. 76
4.3 Clases de usos.	Pag. 77
4.3.1 Uso residencial.	Pag. 77
4.3.2 Uso comercial.	Pag. 77
4.3.3 Uso de aparcamiento.	Pag. 78
4.3.4 Uso dotacional.	Pag. 78
4.3.5 Uso industrial y almacén.	Pag. 78
4.3.6 Uso de espacios libres y zonas verdes.	Pag. 79
4.3.7 Uso agropecuario.	Pag. 80
4.4 Condiciones generales de cada uso.	Pag. 80
4.4.1 Uso residencial.	Pag. 80
4.4.2 Uso comercial.	Pag. 82
4.4.3 Uso de aparcamiento.	Pag. 83
4.4.4 Uso dotacional.	Pag. 83
4.4.5 Uso industrial.	Pag. 84
4.4.6 Uso de espacios libres y zonas verdes.	Pag. 85
4.4.7 Uso agropecuario.	Pag. 85

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

5.1 Objetivos y contenido.	Pag. 87
5.2 Condiciones que afectan a la parcela.	Pag. 87
5.2.1 Alineaciones oficiales.	Pag. 87
5.2.2 Parcela.	Pag. 87
5.2.3 Parcela edificable.	Pag. 88
5.2.4 Frente de parcela.	Pag. 88
5.2.5 Fondo de parcela.	Pag. 89
5.2.6 Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.	Pag. 89
5.2.7 Finca fuera de alineación.	Pag. 89
5.2.8 Espacios libres privados.	Pag. 89
5.2.9 Espacios libres públicos.	Pag. 89
5.2.10 Solar.	Pag. 90



25 JUL 1997

5.3 Condiciones que afectan a las construcciones.	Pag. 90
5.4 Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.	Pag. 90
5.4.1 Retranqueo de fachada.	Pag. 90
5.4.2 Retranqueo a lindero.	Pag. 90
5.4.3 Rasante oficial.	Pag. 91
5.4.4 Area de movimiento.	Pag. 91
5.4.5 Fachada de la construcción. Línea de fachada.	Pag. 91
5.5 Condiciones de aprovechamiento.	Pag. 91
5.5.1 Edificabilidad bruta de parcela edificable.	Pag. 91
5.5.2 Superficie máxima construible.	Pag. 92
5.5.3 Superficie ocupable de parcela edificable.	Pag. 92
5.5.4 Fondo máximo edificable.	Pag. 93
5.6 Condiciones de forma y buena construcción.	Pag. 93
5.6.1 Tipos edificatorios.	Pag. 93
5.6.2 Altura de la edificación.	Pag. 93
5.6.3 Altura máxima de la edificación.	Pag. 94
5.6.4 Altura libre de los pisos.	Pag. 96
5.6.5 Cubiertas.	Pag. 96
5.6.6 Construcciones por encima de la cubierta.	Pag. 97
5.6.7 Pared medianera, línea medianera.	Pag. 97
5.6.8 Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.	Pag. 97
5.6.9 Elementos salientes.	Pag. 98
5.6.10 Entrantes en la línea de fachada.	Pag. 99
5.6.11 Patios de luces y ventilación.	Pag. 99
5.6.12 Patios de manzana	Pag. 99
5.6.13 Accesos.	Pag.100
5.6.14 Escaleras.	Pag.100
5.6.15 Cerramientos exteriores.	Pag.101
5.6.16 Humedades e impermeabilización.	Pag.102
5.6.17 Normativa de rango superior.	Pag.103

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES

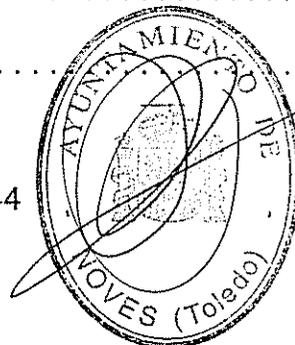
6.1 Ambito de aplicación.	Pag.104
6.2 Red viaria en suelo urbano ó urbanizable.	Pag.104
6.2.1 Alineaciones y rasantes.	Pag.105
6.2.2 Tránsito peatonal y de vehículos.	Pag.105



6.2.3	Materiales y tratamiento de la edificación.	Pag. 105
6.2.4	Vados permanentes.	Pag. 108
6.2.5	Canalizaciones de infraestructuras.	Pag. 109
6.2.6	Alumbrado público.	Pag. 109
6.2.7	Alcorques.	Pag. 109
6.3	Caminos en suelo no urbanizable.	Pag. 110
6.3.1	Carreteras.	Pag. 110
6.3.2	Caminos.	Pag. 110
6.4	Zonas verdes y espacios libres.	Pag. 111
6.4.1	Alineaciones.	Pag. 111
6.4.2	Topografía.	Pag. 111
6.4.3	Materiales y texturas.	Pag. 111
6.4.4	Arbolado.	Pag. 111
6.4.5	Dotaciones y servicios.	Pag. 112
6.4.6	Infraestructuras.	Pag. 112
6.4.7	Protección.	Pag. 112
6.5	Espacios libres de parcela de equipamientos	Pag. 113
6.6	Otras condiciones de equipamiento.	Pag. 113
6.6.1	Aparcamientos.	Pag. 113
6.6.2	Seguridad.	Pag. 114
6.6.3	Vegetación.	Pag. 114
6.7	Bases de cálculo para las redes.	Pag. 115
6.7.1	Alumbrado.	Pag. 115
6.7.2	Suministro de energía.	Pag. 116
6.7.3	Abastecimiento de agua potable.	Pag. 118
6.7.4	Red de agua.	Pag. 119
6.7.5	Red de evacuación.	Pag. 120

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

7.1	Alcance y contenido.	Pag. 122
7.1.1	Responsabilidades.	Pag. 122
7.2	Protección medio ambiental.	Pag. 123



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

25 III 1007
C/EMBLEQUE 50/BAJO D
28024 MADRID

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

lfrn 7-11-36-68

7.2.1 Protección y medio ambiente. Pag. 123

7.2.2 Vertidos sólidos. Pag. 123

7.2.3 Vertidos líquidos. Pag. 124

7.2.4 Vertidos gaseosos. Pag. 124

7.2.5 Contaminación acústica y vibratoria Pag. 125

7.2.6 Protección contra incendios. Pag. 125

7.2.7 Desarrollo de actividades diversas. Pag. 125

7.3 Protección paisajística y de la escena urbana. Pag. 125

7.3.1 Protección del perfil del núcleo. Pag. 125

7.3.2 Protección del paisaje. Pag. 126

7.3.3 Conservación del trazado y características del viario. Pag. 126

7.3.4 Protección de visualizadores. Pag. 126

7.3.5 Conservación de espacios. Pag. 127

7.3.6 Cierres de parcela, cercas y vallados. Pag. 127

7.3.7 Supresión de barreras físicas. Pag. 128

7.3.9 Elementos de servicio público. Pag. 128

7.3.10 Anuncios. Pag. 128

7.3.11 Señalización del tráfico. Pag. 130

7.3.12 Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios. Pag. 130

7.3.13 Obras de urbanización para mejora de la
escena y ambientes urbanos. Pag. 131

7.3.14 Servidumbres urbanas. Pag. 131

7.4 Protección del patrimonio edificado. Pag. 131

7.4.1 Ordenanza de conservación periódica de fachadas. Pag. 131

7.4.2 Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos. Pag. 131

7.4.3 Protección del patrimonio catalogado. Pag. 132

7.5 Condiciones de composición de fachada. Pag. 132

7.5.1 Cierre de parcela en casco antiguo. Pag. 132

7.5.2 Fachadas. Pag. 133

7.5.3 Cubiertas. Pag. 134

7.5.4 Balcones. Pag. 134

7.5.5 Huecos de fachada. Pag. 134

7.5.6 Molduras. Pag. 135

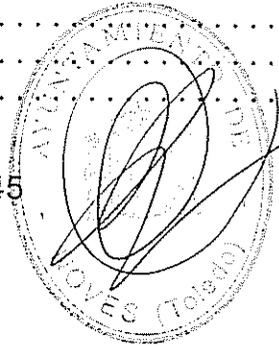
7.5.7 Canalones y bajantes. Pag. 135

7.5.8 Carpinterías. Pag. 136

7.5.9 Persianas. Pag. 136

7.5.10 Rejas. Pag. 136

7.5.11 Toldos. Pag. 136



25 JUL 1997

7.5.12 Rótulos. Pag. 137

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE

8.1 Ambito de aplicación y categorías. Pag. 138

8.1.1 Definición y ámbito. Pag. 138

8.1.2 Categorías. Pag. 138

8.1.3 Infraestructuras y sistemas generales. Pag. 138

8.2 Régimen general del suelo no urbanizable. Pag. 139

8.2.1 Criterios de utilización. Pag. 139

8.2.2 Usos admitidos y prohibidos. Pag. 139

8.2.3 Carácter de las limitaciones. Pag. 139

8.2.4 Actos sujetos a licencia. Pag. 140

8.2.5 Normas concurrentes. Pag. 140

8.3 Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento. Pag. 141

8.3.1 Desarrollo de Planes Especiales. Pag. 141

8.3.2 Determinaciones. Pag. 141

8.4 Parcelaciones rústicas. Pag. 141

8.4.1 Concepto de parcelación. Pag. 141

8.4.2 Carácter rústico. Pag. 142

8.4.3 Licencia municipal y autorización urbanística previa. .. Pag. 142

8.4.4 Parcelaciones rústicas. Pag. 142

8.4.5 Edificaciones existentes. Pag. 143

8.4.6 Licencias y autorizaciones anteriores. Pag. 144

8.4.7 Protección de dominio público. Pag. 144

8.4.8 Expropiaciones. Pag. 144

8.5 Construcciones e instalaciones. Pag. 144

8.5.1 Obras, instalaciones y edificaciones permitidas. Pag. 144

8.5.2 Edificaciones e instalaciones de instalaciones agrarias. Pag. 146

8.5.3 Edificaciones e instalaciones de utilidad pública
ó interés social. Pag. 148

8.5.4 Actuaciones sobre edificaciones existentes. Pag. 151

8.5.5 Tramitación y documentación de los expedientes de autorización
urbanística Pag. 151

8.5.6 Condiciones comunes de la edificación. Pag. 154

8.5.7 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios. ... Pag. 156



25 JUL. 1997

8.5.8 Condiciones estéticas.	Pag: 157
8.6 Estudios de impacto ambiental y microlocalización.	Pag. 158
8.6.1 Oportunidad.	Pag. 158
8.6.2 Fines.	Pag. 158
8.6.3 Método.	Pag. 159
8.6.4 Resolución.	Pag. 159
8.7 Núcleo de población, definición del riesgo de su formación.	Pag. 160
8.7.1 Nucleo de población.	Pag. 160
8.7.2 Riesgo de formación de núcleo de población.	Pag. 160
8.7.3 Medidas tendentes a impedir la posibilidad de Formación de Núcleo de Población.	Pag. 161
8.8 Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido.	Pag. 162
8.8.1 Concepto y ámbito.	Pag. 162
8.8.2 Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.	Pag. 162
8.8.3 Superposición de protecciones.	Pag. 162
8.8.4 Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.	Pag. 162
8.8.5 Vías pecuarias.	Pag. 164

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

9.1 Ambito de aplicación.	Pag. 165
9.2 Unidades de gestión.	Pag. 165
9.3 Condiciones para su desarrollo.	Pag. 166
9.4 Obligaciones de los propietarios.	Pag. 169
9.4.1 Terrenos incluidos en unidades de gestión.	Pag. 169
9.4.2 Terrenos no incluidos en unidades de gestión.	Pag. 170
9.5 Unidades de actuación en suelo urbano.	Pag. 170

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO DESARROLLADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

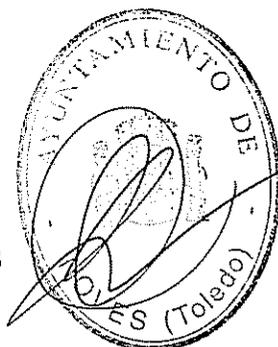
10.1 Ambito de aplicación.	Pag. 216
---------------------------------	----------



10.1.1	Delimitación.	Pag. 216
10.1.2	División en sectores.	Pag. 216
10.2	Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.	Pag. 216
10.2.1	Sistemas de actuación.	Pag. 216
10.2.2	Planes Parciales.	Pag. 216
10.2.3	Polígonos.	Pag. 216
10.2.4	Ejecución de infraestructuras y sistemas generales. .	Pag. 217
10.2.5	Obras y Proyectos de Urbanización.	Pag. 217
10.2.6	Derecho a edificar.	Pag. 217
10.2.7	Edificación y urbanización simultáneas.	Pag. 217
10.2.8	Edificaciones de sistema general y local.	Pag. 218
10.2.9	Parcelación.	Pag. 219
10.3	Obligaciones de los propietarios.	Pag. 219
10.4	Condiciones específicas para el desarrollo de urbanizaciones de iniciativa privada.	Pag. 220
10.4.1	Promotor.	Pag. 220
10.4.2	Garantía.	Pag. 220
10.4.3	Plazos para desarrollar los Planes Parciales.	Pag. 220
10.4.4	Licencia de parcelación.	Pag. 221
10.4.5	Paralización de expedientes.	Pag. 221
10.4.6	Incumplimiento de obligaciones.	Pag. 221
10.4.7	Entidades urbanísticas colaboradoras.	Pag. 221
10.4.8	Disolución de Juntas de Compensación.	Pag. 222
10.5	Sectores de suelo urbanizable.	Pag. 222
10.6	Ordenanzas Particulares de Suelo Urbanizable Residencial. . .	Pag. 222
10.7	Ordenanzas Particulares de Suelo Urbanizable Industrial.	Pag. 223

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZAS

11.1	Generalidades.	Pag. 224
11.2	Fichas Resumen de Ordenanzas	Pag. 224

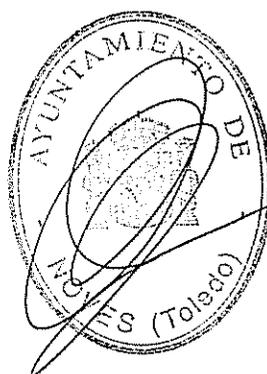


Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha.....

25 JUL. 1997

TERCERA PARTE

CATALOGO-INVENTARIO DEL SNU



1.1.- LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

- PT 1.- Iglesia Parroquial.
- PT 2.- Ermita de San Roque.
- PT 3.- Ermita del Sto.Cristo de la Sangre.

2.- TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION Y DETERMINACIONES.

2.1.- PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.

2.1.1.- Grado 1º. Protección integral.

a) Bienes a los que es de aplicación.

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural ó ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados ó incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto e la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones.

Se permitirán únicamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio ó agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso ó usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente, con carácter general sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, entre las tipificadas en el capítulo 3, las de mantenimiento, consolidación y recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse ó documentarse de la obra original a efectos de investigación.

Se prohíben, asimismo, las actuaciones de los particulares y empresa concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos



25 JUL 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifno 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con éste grado de protección tales como tendido aéreas de redes de energía, alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán, excepcionalmente, pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras tendrá que ir precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Castilla-La Mancha competente en la materia.

Serán considerados como excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con éste grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para éste grado, impliquen la utilización de materiales ó técnicas distintas de las originales que pudieran dar lugar a cambios de formas, colores ó texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de la pertinente licencia.

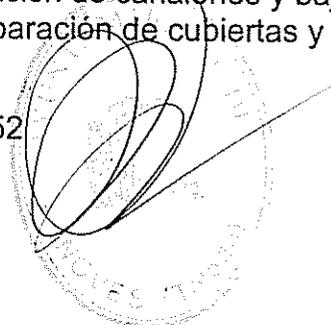
3.- DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

A continuación se detallan los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras cuyas denominaciones han sido utilizadas en el capítulo anterior.

3.1.- OBRAS DE MANTENIMIENTO.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio ó elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo ésta denominación, entre otras, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza ó reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de



conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas ó materiales diferentes a los originales que pudieran dar lugar a cambios de colores ó texturas, la solicitud de licencia deberá acompañarse con la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.2.- OBRAS DE CONSOLIDACION.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad a la vez que las de salubridad y ornato, afectando igualmente a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ó funcionales.

Se agrupan bajo ésta denominación, entre otras, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo ó sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de la cubierta, recalces de cimentaciones, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales diferentes a los originales, ya sea en la colocación de refuerzos ó en la sustitución de elementos complementarios, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original en la que se explicará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.3.- OBRAS DE RECUPERACION.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de éste apartado podrán estar comprendidas actuaciones de :

- Mantenimiento, remozando elementos existentes ó eliminando los precedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando ó sustituyendo elementos



25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifno 7-11-36-68

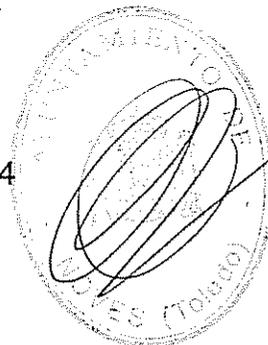
C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

estructurales originales dañados ó cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de éste tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los siguientes apartados:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento fotográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas ó instalaciones que requieran recuperación, consolidación ó mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran, (acompañados cuando sea posible de detalles del proyecto original), y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente, u original, y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.



25 JUL, 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

l/fno 7-11-36-68

C/TEMPLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

4.- **NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA.**
4.1.- **DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE BIENES INMUEBLES.**

4.1.1.- Legislación vigente.

La ley del Suelo establece en su artículo 245.1 con carácter general: " Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1."

El artículo 246 de la misma Ley añade :

"1.- Los Ayuntamientos y los organismos competentes, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico ó estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas ó espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación."

"2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general."

"3.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 de ésta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación."

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio, contienen determinaciones que desarrollan las arribas transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 246.2 de la Ley del Suelo, viene determinado por el artículo 247.2 de la misma Ley, que dice :

"Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos :

a).- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio ó plantas afectadas, excluido el valor del terreno.



b).- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales ó fundamentales.

c).- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación."

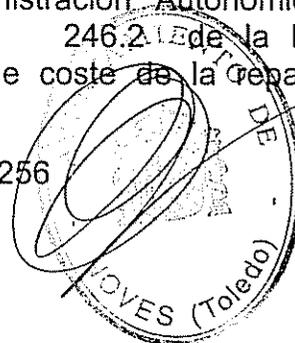
4.1.2.- Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas, se consideran incluidos en el deber de los propietarios de conservación de cualquier tipo de inmueble los siguientes :

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando ó consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad ó sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo, pueda ordenar el Ayuntamiento, ó subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético ó turístico, que no excedan del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble ó supongan un incremento del valor del mismo.

4.1.3.- Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública ó interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento ó subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 246.2 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al



25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

tño 7-11-36-68

C/EMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

----- inmueble del régimen previsto en el artículo 247.2.a. de la Ley del Suelo, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

4.1.4.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el punto 4.1.2. de éste capítulo, relativo a los deberes de los propietarios de los inmuebles, se entienden sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos. (Ley de Arrendamientos Urbanos).

4.2.- **CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.**

4.2.1.- Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en éste documento, significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del capítulo primero de éste documento.

En base a la existencia de éstos valores, se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de Marzo), y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso. (art. 247.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento ó la Comunidad de Castilla-La Mancha pudieran verse obligados a la aplicación del artículo 21 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación de los artículos correspondientes de la Ley del Suelo y el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en éste Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

De la misma manera, la catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del art. 246.3 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente relativa a ésta materia.

La aprobación de éste catálogo en grado de avance facultará a la



Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición ó cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo, (Art. 117 y 118 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el artículo 16 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español).

La aprobación inicial detreminará por sí sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior. (Art. 120 del Reglamento de Planeamiento).

4.2.2.- Deberes de conservación de los bienes catalogados.

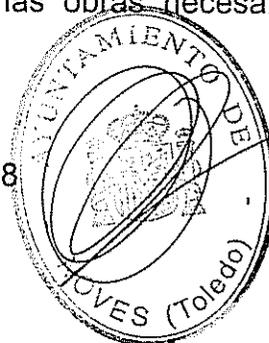
La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia, tanto para el propietario cómo para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, ó al inquilino en los términos que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los anteriores párrafos a), b) y c) del articulado 4.1.2. del presente documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública ó interés social aludidos en el artículo 4.1.3. y en el tercer párrafo del 4.2.1. de éste documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 246.2 y 246.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

4.2.3.- Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

En aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal ó autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.



25 JUL 1997

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, y la aplicación de la Ley del Suelo en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español a los bienes catalogados, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por éste procedimiento.

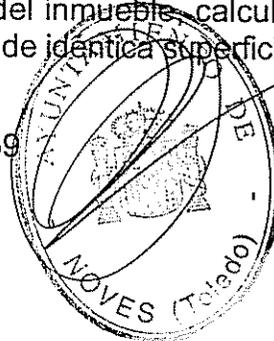
4.2.4.- Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias. (Art. 246.2 y 247.2.a. de la Ley del Suelo).
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble, y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado. (Art. 246.2 y 247.2.a de la Ley del Suelo.).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros), y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una



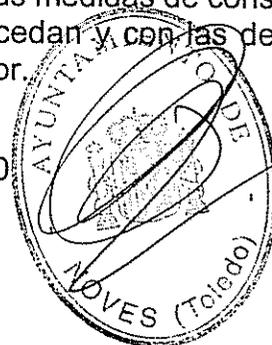
----- categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

El apartado c) del artículo 247.2 de la Ley del Suelo : "Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado, se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Castilla-La Mancha, que emitirá un dictamen que se incorporará al expediente con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes :

- Procedencia ó improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de :
 - a).- ruina física irrecuperable
 - b).- coste de la reparación
 - c).- disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia ó no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes ó personas, dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley del Suelo establece para éstos casos, (art. 247.4), tales como el desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Castilla-La Mancha, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación ó demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.



25 JUL. 1997

C/EMBLEQUE 50 BAJO D
28024.MADRID

La incoacción de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado ó la denuncia de su situación de ruina inminente, podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

4.3.- INFRACCIONES.

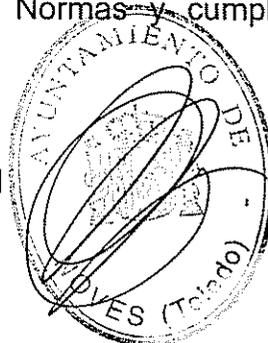
Se considerarán infracciones urbanísticas el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, con existencia de la misma pero contrarias a su contenido ó amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de éste Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado, los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan para los distintos supuestos, en el artículo 264 de la Ley del Suelo, en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en los correspondientes en materia de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

En general, serán de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados, toda la legislación vigente relativa a disciplina urbanística y especialmente la contemplada por el Reglamento de Disciplina Urbanística y la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha relativas al contenido de la documentación complementaria para los distintos tipos de actuaciones y expedientes de declaración de ruina, así como para la reforma ó demolición total ó parcial de un elemento catalogado ejecutado sin licencia ó sin sujeción a sus determinaciones ó fuera de los supuestos previstos. Por último se incluyen igualmente aquellas actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

5.- MODIFICACIONES DEL CATALOGO.

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo, (de las presentes Normas ó Plan general ó Plan Especial), para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas ó cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones :



25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifno 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID

5.1.- AMPLIACION DEL CATALOGO.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa particular, municipal ó de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, a tal fin, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio ó elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a la aprobación del Pleno Municipal.

A la aprobación inicial municipal, seguirá el correspondiente trámite de Información Pública, tras el que, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Castilla-La Mancha.

Se iniciará igualmente el trámite de ampliación del Catálogo cuando durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, ó sobre cualquier otro tipo de edificio ó terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente. Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia ó se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba indicado.

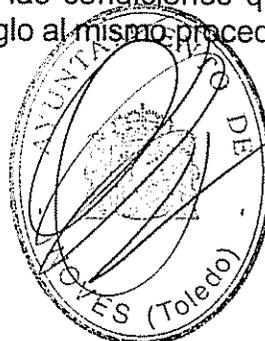
5.2.- EXCLUSION DE UN BIEN INMUEBLE CATALOGADO.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud deberá ir acompañada de informe justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión, redactado por arquitecto ó técnico competente por razón de la materia.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá, en ningún caso, motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo cuarto de éste documento referente a "Normas de Disciplina Urbanística".

5.3.- MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE PROTECCION.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado, se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para



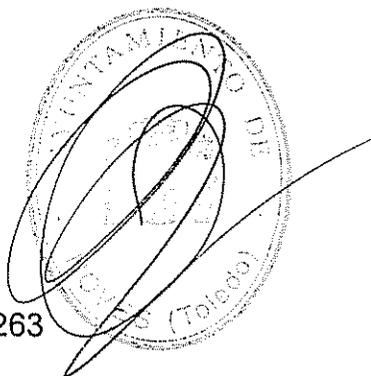
Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha..... 25 JUL. 1997

SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

lño 7-11-36-68

C/TEMBLEQUE, 60 BAJO D
28024 MADRID

----- la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de
Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.



263

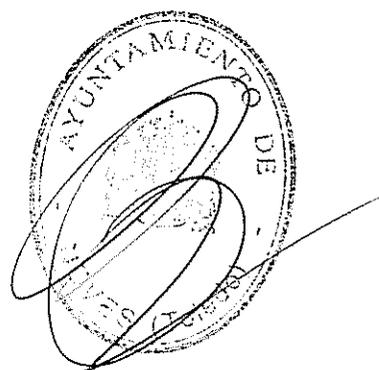
SOFIA MALLAVIA GARCIA DE PAREDES
ARQUITECTO

Ifno 7-11-35-68

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 25 JUL. 1997
C/EMBLEQUE 50 BAJO D
28024 MADRID



INDICE DEL CATALOGO E INVENTARIO DEL SNU



CATALOGO E INVENTARIO DEL SNU

1.-	<u>OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE</u>	Pag. 250
1.1.-	Listado de elementos catalogados	Pag. 251
2.-	<u>TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.</u>	Pag. 251
2.1.-	Protección individualizada de elementos	Pag. 251
2.1.1.-	Grado 1º. protección Integral.I	Pag. 251
3.-	<u>DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.</u>	Pag. 252
3.1.-	Obras de mantenimiento	Pag. 252
3.2.-	Obras de consolidación	Pag. 253
3.3.-	Obras de recuperación	Pag. 253
4.-	<u>NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA.</u>	Pag. 255
4.1.-	Deberes generales de conservación de lo bienes inmuebles ..	Pag. 255
4.1.1.-	Legislación vigente	Pag. 256
4.1.2.-	Deberes de los propietarios de los inmuebles	Pag. 256
4.1.3.-	Colaboración municipal autonómica	Pag. 256
4.1.4.-	Contribución de los inquilinos al deber de conservación	Pag. 256
4.2.-	Conservación específica del Patrimonio Catalogado	Pag. 257
4.2.1.-	Efectos de la catalogación	Pag. 257
4.2.2.-	Deberes de conservación de los bienes catalogados ..	Pag. 257
4.2.3.-	Conservación subsidiaria y expropiación forzosa	Pag. 258
4.2.4.-	Estado ruinoso de los bienes catalogados	Pag. 259
4.3.-	Infracciones	Pag. 261
5.-	<u>MODIFICACIONES DEL CATALOGO.</u>	Pag. 261
5.1.-	Ampliación del Catálogo	Pag. 262
5.2.-	Exclusión de un bien inmueble catalogado	Pag. 262
5.3.-	Modificaciones de las condiciones de protección	Pag. 262

