

**REVISIÓN  
DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
OLÍAS DEL REY (Toledo)**

**3- Documento de**

**NORMAS  
URBANÍSTICAS**

# ÍNDICE

---

<b>1. ASPECTOS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	6
1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO Y VIGENCIA.....	6
1.3 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.....	7
1.4 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS. ....	8
1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS.....	8
1.6 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES. ....	8
1.7 INSPECCIÓN.....	9
<b>2. RÉGIMEN DEL SUELO. ....</b>	<b>10</b>
2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ....	10
2.1.1 Suelo urbano.....	10
2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar. ....	10
2.1.3 Suelo No Urbanizable. ....	11
2.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS. ....	11
2.3 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.....	12
2.4 FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS. ....	13
2.5 RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS. ....	14
2.5.1 Actividades sujetas a Licencia.....	14
2.5.2 Procedimiento, competencias y caducidad. ....	15
2.5.3 Cédula Urbanística. ....	16
2.5.4 Alineación Oficial. ....	16
2.5.5 Condiciones exigidas para la concesión de Licencias. ....	17
2.6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN. ....	23
2.7 LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES. ....	23

2.8	COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.....	23
<b>3.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>24</b>
3.1	CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.....	24
3.1.1	Derecho a urbanizar.....	24
3.1.2	Plazos de urbanización. ....	24
3.1.3	Alcance de las obligaciones de urbanización. ....	24
3.1.4	Sistemas Generales de Infraestructuras. ....	25
3.1.5	Gestión Integral del Agua.....	25
3.1.6	Recepción de obras de urbanización. ....	26
3.1.7	Conservación de la Urbanización.....	27
3.2	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.....	28
3.2.1	Red Viaria. ....	28
3.2.2	Red de Distribución de agua.....	29
3.2.3	Red de Saneamiento y Alcantarillado.....	31
3.2.4	Redes de Energía Eléctrica. ....	33
3.2.5	Red de Telefonía y Distribución de Gas.....	35
3.2.6	Recogida de Basuras y Vertederos. ....	36
3.2.7	Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.....	36
<b>4.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>37</b>
4.1	OBJETO DE ESTAS NORMAS.....	37
4.2	CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	37
4.2.1	Derecho al aprovechamiento urbanístico.....	37
4.2.2	Derecho a edificar. ....	37
4.2.3	Plazos y obligaciones de edificar.....	38
4.2.4	Derecho a la edificación. ....	38
4.3	CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.....	38
4.3.1	Cerramientos de parcela. ....	38
4.3.2	Plantas de sótano y semisótano.....	39
4.3.3	Plantas Bajas. ....	39
4.3.4	Entreplantas. ....	40
4.3.5	Plantas de pisos. ....	40
4.3.6	Plantas de cubierta.....	41
4.3.7	Escaleras interiores.....	41
4.3.8	Salientes en edificación cerrada. ....	41
4.3.9	Entrantes.....	42
4.3.10	Remates. ....	42
1.1.11	Patios. ....	42
1.1.12	Patios mancomunados. ....	43

1.1.13	Servicios e instalaciones de las edificaciones.....	44
1.1.14	Acústica de los edificios.....	45
1.4	CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.....	49
1.4.1	Locales especiales de la edificación.....	49
1.4.2	Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.....	49
1.4.3	Resto de los usos.....	50
1.5	CONDICIONES GENERALES DE USO.....	51
1.5.1	Aparcamientos obligatorios.....	51
1.5.2	Uso residencial de vivienda.....	51
1.5.3	Uso industrial.....	52
1.5.4	Uso de oficinas.....	52
1.5.5	Uso comercial.....	52
1.5.6	Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.....	53
1.5.7	Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.....	53
1.6	CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....	56
1.7	CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.....	56
1.8	ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.....	57
<b>5.</b>	<b>ORDENANZAS DE SUELO URBANO.....</b>	<b>58</b>
5.1	ORDENANZAS GENERALES.....	58
5.1.1	ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.....	58
5.1.2	REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.....	59
5.2	ORDENANZAS PARTICULARES.....	61
5.2.1	ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA.....	61
5.2.2	ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.....	64
5.2.3	ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.....	66
5.2.4	ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO URBANO.....	68
5.2.5	ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE MULTIFAMILIAR.....	73
5.2.6	ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE UNIFAMILIAR.....	76
5.2.7	ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.....	82
5.2.8	ORDENANZA DE LA ZONA Terciaria Comercial.....	85
<b>6.</b>	<b>NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.....</b>	<b>88</b>
6.1	DEFINICIÓN.....	88
6.2	DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO.....	88
<b>7.</b>	<b>NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>90</b>

7.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	90
7.2	OBJETO .....	90
7.3	CLASIFICACIÓN .....	90
7.4	NORMAS MÍNIMAS DE DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACION Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	91
7.4.1	Núcleos de población. ....	91
7.4.2	Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.....	91
7.5	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	93
7.5.1	Normas genéricas de Protección.....	93
7.5.2	Normas de Protección específicas. ....	93
7.6	NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL.....	96
7.6.1	Construcciones permitidas.....	96
7.6.2	Condiciones estéticas y de diseño.....	96
7.6.3	Documentación necesaria. ....	97
7.6.4	Tramitación y autorización .....	98
7.7	NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.....	99

## **1. ASPECTOS GENERALES**

### **1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS**

De conformidad con el artículo 71 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril (en adelante T.R.L.S. 1976), y el artículo 97.4 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 9 de Abril, se redactan las presentes Normas Urbanísticas, con objeto de reglamentar el uso de los terrenos y las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación pública y privada, así como cuantas actividades se realicen en ejecución de la Norma, incluidas las de carácter provisional.

### **1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN, RÉGIMEN JURÍDICO Y VIGENCIA.**

Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del territorio grafiado en el plano de Ordenación titulado "Clasificación del Suelo" y corresponde a la totalidad del término municipal de Olías del Rey.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

El periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinido, de acuerdo con lo señalado en los artículos 45 del T.R.L.S. 1976, y 160 del Reglamento de Planeamiento.

### **1.3 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.**

---

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente y se compone de los siguientes capítulos:

- 1 - Aspectos Generales.
- 2 - Régimen del Suelo.
- 3 - Normas Generales de Urbanización.
- 4 - Normas Generales de la Edificación.
- 5 - Ordenanzas del Suelo Urbano.
- 6 - Normas Particulares del Suelo Urbanizable.
- 7 - Normas Particulares del Suelo No Urbanizable.
- ANEXO - Definición de conceptos de ordenación y edificación.

Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas, se regulará:

- En primer lugar, por lo señalado en las Normas Subsidiarias Provinciales vigentes
- En la Ley 5/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del suelo y Ordenación Urbana de Castilla La Mancha, de 10 de Julio de 1997 (en adelante Ley 5/1997)
- En lo dispuesto por la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha
- En las Normas de Aplicación Directa del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto 1/1992, de 26 de Junio (en adelante T.R.L.S. 1992) que no hayan sido derogadas por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997
- En el T.R.L.S. 1976, y en los textos vigentes de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística
- Y por todas aquellas disposiciones legales vigentes que sean, por su regulación específica, concordantes y complementarias de la Legislación Urbanística.

## **1.4 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.**

---

Tendrán carácter vinculante en las Normas Subsidiarias, los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas y sus Anexos.
- Las Fichas Urbanísticas
- Los Planos de Ordenación.
- Documento de Programa y Sistemas Generales

El resto de los documentos de las Normas, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## **1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS**

---

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Toda infracción que se cometa a las mismas, será imputable, conforme a las Disposiciones reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio.

## **1.6 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.**

---

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le corresponda a la Comisión Provincial de Urbanismo.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Organismo competente para cada supuesto y tendrá carácter vinculante en esta interpretación la definición de conceptos que se especifica en el Anexo de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los conceptos que se regulan en las Disposiciones o Planeamiento Subsidiario.



## **1.7 INSPECCIÓN.**

---

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por la Corporación Municipal y por la Comisión Provincial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios Técnicos en la forma establecida por las Disposiciones Legales vigentes.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, si se formaren, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

## **2. RÉGIMEN DEL SUELO.**

### **2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

A los efectos señalados en las presentes Normas, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

#### **2.1.1 Suelo urbano.**

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en los artículos 78 del T.R.L.S. 1976 y 21 del Reglamento de Planeamiento.

Se cuantifican en la Memoria, en función de las características específicas del término municipal, se describen gráficamente en los planos de Ordenación y se regulan a tenor de lo señalado en el Capítulo 6 de este Documento.

#### **2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar.**

Estará constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo con lo señalado en el artículo 79 del T.R.L.S. 1976 ,y en el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento, constituyen las áreas que, dentro del término municipal, se consideran aptas para la urbanización, justificándose en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, describiéndose gráficamente en los Planos de Ordenación y regulándose a tenor de lo señalado en el Capítulo 7 de este Documento.

### **2.1.3 Suelo No Urbanizable.**

Está constituido por el resto del término municipal no incluido en los anteriores tipos de suelo, sometiéndose al régimen de protección que se señala en el Capítulo 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

## **2.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS.**

---

El período de vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinido, de acuerdo con lo señalado en los artículos 45 del T.R.L.S. 1976, y 160 del Reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso, las Normas Subsidiarias se deberán modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los programas de actuación para el desarrollo concreto de cada zona o sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha modificación en los plazos que se fijan para ello en dichas Normas, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas.

También será procedente la revisión de las Normas si se dan los supuestos a que se refiere el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento o si en cualquier planeamiento de rango superior bien sea de ámbito provincial o comarcal, quedase establecido.

## **2.3 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.**

---

Se entiende como requisito general de estas Normas Subsidiarias, el cumplimiento que se hace del artículo 32 del Reglamento de Gestión, en cuanto a que el contenido del Documento referido al Suelo Urbano responde a las exigencias del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, siendo preceptiva la redacción de Planes Parciales en el Apto para Urbanizar.

La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento.

El sistema de actuación será el que se determina para cada caso en este documento, siendo de aplicación para su desarrollo lo regulado en el artículo 32 de la Ley 5/1997, así como en el Título III del T.R.L.S. 1976, y en el capítulo II del Título Primero del Reglamento de Gestión Urbanística, (aprobado por Real Decreto de 3288/1978, de 25 de Agosto).

La adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación estará sujeto a lo determinado en la Legislación Urbanística vigente.

Las obligaciones y cargas que imponen las Normas a los propietarios, son las establecidas en los artículos 20, 21 y 22 del T.R.L.S 1992 y en los Capítulos II, III y IV del Título II del Reglamento de Gestión, estando especificadas en las Ordenanzas y Normas Particulares de cada sector, zona o unidad de ejecución, para su obligado cumplimiento.

En cualquier caso, será preceptivo para el desarrollo de cada tipo o clase de suelo y para cada sector, zona o unidad de ejecución, además del cumplimiento de todas las condiciones que se imponen en las presentes Normas Urbanísticas lo preceptuado en el artículo 35 del Reglamento de Gestión en cuanto al orden de prioridades y la garantía de la ejecución de infraestructuras.

El Ayuntamiento, para el efectivo control del desarrollo de estas Normas Subsidiarias, sobre todo en cuanto a edificaciones y parcelaciones, realizará una cartografía a escala mínima 1:1000 de todas las urbanizaciones del término.

## **2.4 FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS.**

---

El contenido y determinaciones de los Planes, Proyectos y Estudios de Detalle que desarrollan las Normas, serán los señalados en los Capítulos V, VI, VII y IX del Título I del Reglamento de Planeamiento.

La formulación y aprobación de dichos Planes será la señalada en el Título IV de dicho Reglamento para cada una de las figuras de que se trate.

## **2.5 RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

### **2.5.1 Actividades sujetas a Licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia, en virtud de lo dispuesto en los artículos 178 del T.R.L.S. 1976 y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, los actos de uso del suelo y subsuelo que se enumeran a continuación:

- Parcelaciones urbanísticas.
- Parcelaciones rústicas.
- Movimientos de tierra.
- Obras de nueva planta (construcciones e instalaciones)
- Modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones e instalaciones existentes.
- Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles y vallas de propaganda, siempre que no estén en locales cerrados.
- Cualquier acto de edificación y uso del suelo realizados por particulares en terreno de dominio público.
- Ampliaciones de edificios e instalaciones de todas clases.
- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Obras y usos con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.
- Obras de instalación de Servicios Públicos.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- Instalaciones subterráneas dedicadas a cualquier uso a que se destine el subsuelo.
- Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo las caravanas móviles y tiendas de campaña que se ubiquen en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- La colocación de andamios.
- El vallado de fincas o solares.
- Las obras de urbanización.

Asimismo, están sujetas a licencia todas aquellas actividades reguladas o que se regulen por el Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

### **2.5.2 Procedimiento, competencias y caducidad.**

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 3, 4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a la legislación específica o 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 competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

Las licencias de obra mayor, en defecto de los mencionados plazos, podrán declararse caducadas si pasado 1 año desde su concesión no se ha ejecutado al menos un 15% del total de la obra prevista o si estas no se completan en el plazo de tres años.

Para las licencias de obra menor estos plazos serán de 3 y 6 meses respectivamente.

El Ayuntamiento podrá modificar expresamente estos plazos al conceder las licencias de obra.

### **2.5.3 Cédula Urbanística.**

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 estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

### **2.5.4 Alineación Oficial.**

La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1/500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde o se ordenará la redacción de un Estudio de Detalle en su caso.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los servicios técnicos antes de conceder la licencia en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos. En las unidades de ejecución, áreas de planeamiento aprobado o sectores, será necesario comprobar que las alineaciones y parcela confrontan con las parcelaciones aprobadas.



### **2.5.5 Condiciones exigidas para la concesión de Licencias.**

Las Licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La concesión de licencias de las actividades a que hace referencia el apartado 2.5.1 se llevará a efecto mediante los siguientes procedimientos:

- **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 y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

- **B) Licencias de Urbanización.**

Exigirán la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 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)**

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

a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.

b) Que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41, 42 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.

c) Que se encuentren debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.

d) Que esté realizada la Reparcelación o Compensación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.

e) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas establecidas en el apartado 2.5.4 de estas Normas o en las Ordenanzas y Normas Particulares.

f) En el caso de que no estuvieren realizadas las aceras colindantes con la parcela para la que se solicite licencia se exigirá como garantía de terminación de las mismas depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.

g) Los proyectos de edificación contemplarán, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela.

#### • **D) Licencias de Edificación (Obra Menor)**

Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas, las siguientes:

a) Movimientos de tierra y vaciados, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.

b) Acometidas de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.

c) Depósitos en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.

**d)** Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianerías.

**e)** Vallas y cerramientos. En el interior de las unidades de ejecución y en los sectores en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de éstos ámbitos los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.

**f)** Apeos y colocación de andamios que no supongan peligro para la vía pública.

**g)** Derribos. Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por Arquitecto Superior con Dirección de Obra y llevarse Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes; asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública.

**h)** Pinturas y revocos de fachadas y medianerías, repaso de canalones y bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.

**i)** Reparación y reforma de cubiertas con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas. Cuando se pretenda elevar la altura de la cubierta, deberá especificarse en la solicitud la altura actual y la altura definitiva que va a tener el edificio, medidas desde cualquier punto de la calle o del terreno.

**j)** Reformas interiores de reparación y colocación de solados, alicatados, escayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc.

**k)** Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado.

**l)** Decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de apertura pueda requerir la presentación de proyecto técnico.

**m)** Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras.

n) Piscinas con superficie menor de 50 m<sup>2</sup>, deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora. Cuando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios de la edificación, si los hubiera.

ñ) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 1 metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.

o) Las casetas de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacenillos. Sólo tendrán la consideración de menores cuando:

- ◆ La superficie máxima construida sea inferior a 20 m<sup>2</sup>.
- ◆ La altura máxima sea de 3 m. medidos desde cualquier punto del terreno.
- ◆ La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

p) Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando:

- ◆ No se realicen aumentos de planta.
- ◆ No se amplíe más de 20 m<sup>2</sup>. de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.
- ◆ No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras, deberá presentarse instancia acompañada de:

- ◆ Plano de situación de la obra.
- ◆ Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando

la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras del tipo m), n), ñ), o) y p), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, 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 estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

- ◆ Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- ◆ Presupuesto real de la obra.
- ◆ 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.

Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o bien por modificación del uso.

La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y se cumplirán para su concesión los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación en el apartado siguiente.

• **F) Licencias de Primera Ocupación.**

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

- ◆ Declaración de alta de la vivienda en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- ◆ Fotografías de todas las fachadas de la edificación
- ◆ Planos de final de obra.
- ◆ Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas.

## **2.6 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

---

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la Alineación Oficial o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en estas Normas Urbanísticas se considerarán a los efectos de su aplicación edificios "fuera de ordenación" conforme señala el T.R.L.S., 1976, en su artículo 60.

## **2.7 LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES.**

---

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en los artículos 184 y 187 del T.R.L.S., 1.976 y en el Capítulo Primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se establece un plazo de seis meses desde la aprobación de estas Normas, para que se legalicen las obras o edificaciones que se encuentran actualmente en tal situación.

## **2.8 COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

---

Las entidades urbanísticas de las urbanizaciones y las comunidades de propietarios también colaborarán con el Ayuntamiento en la denuncia de las situaciones ilegales y en orden al mantenimiento del decoro y calidad de las edificaciones.

### **3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

En este Capítulo se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

#### **3.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

##### **3.1.1 Derecho a urbanizar.**

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, conforme especifica el artículo 24.1 del T.R.L.S., 1992 , extinguiéndose conforme regula el artículo 25 de dicho texto legal.

##### **3.1.2 Plazos de urbanización.**

El plazo para ejecutar la urbanización en unidades de ejecución en suelo urbano se establece en tres años desde la aprobación definitiva de este Documento.

En los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar, el Plan de Etapas del Plan Parcial que se formule, establecerá los plazos para urbanizar.

##### **3.1.3 Alcance de las obligaciones de urbanización.**

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en el artículo 38 de la Ley 5/1997, en el artículo 122 del T.R.L.S., 1.976, y en los artículos 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.



### **3.1.4 Sistemas Generales de Infraestructuras.**

Se consideran Sistemas Generales de Infraestructuras todos aquellos elementos de urbanización que presten actualmente o, que en desarrollo del planeamiento, hayan de prestar servicio a un ámbito superior al de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentren, tales como los colectores generales, las depuraciones conjuntas, las redes de agua compartidas, y que se definen en el Documento de Programa y Sistemas Generales.

El Ayuntamiento podrá disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier Planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas en el apartado 3.1.4 salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

La ejecución y el mantenimiento de los Sistemas Generales, cuando no sea municipal, será compartido por los usuarios de los mismos.

A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyan Sistemas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los Sistemas Generales ya ejecutados que vaya a utilizar a fin de resarcir a los promotores que los hubieren realizado en anteriores actuaciones.

### **3.1.5 Gestión Integral del Agua.**

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento, una vez que se constituya una Empresa Municipal del Agua que gestione estas instalaciones, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que estaría integrada la cuota de depuración, con desglose.

En tanto no se constituya esta empresa, aquellas entidades de conservación, comunidades o empresas que se encarguen del suministro de agua, asumirán, las obligaciones de mantenimiento de redes de agua, saneamiento y depuración, con establecimiento de una tarifa conjunta, con desglose de los gastos de abastecimiento y de los de conservación de la red de saneamiento y depuración.

Durante este periodo transitorio, el Ayuntamiento se reserva la facultad de obligar a las Entidades, Comunidades o Empresas a poner a disposición de otros usuarios, las infraestructuras y servicios que se determinen.

### **3.1.6 Recepción de obras de urbanización.**

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción provisional de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción provisional en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento.

La recepción de las obras implicará la cesión de las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado en el apartado 3.1.6.

Si el Sistema de Actuación es el de Compensación con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación.

### **3.1.7 Conservación de la Urbanización.**

La conservación de la urbanización cuando se trata de promociones privadas se llevará a cabo:

- Por el Promotor hasta la recepción provisional de las obras por el Ayuntamiento.
- Por la Entidad Urbanística de Conservación hasta la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se hará cargo totalmente de la conservación de estas obras e instalaciones desde la recepción definitiva de las obras. Entre tanto, el Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

El pago por la prestación de los servicios de urbanización, suministro de agua, alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc..., serán abonadas por los adquirentes de parcelas desde el mismo momento de su adquisición.

En los casos de existencia de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación, dichas entidades podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería o limitaciones de acceso siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

## **3.2 CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

---

### **3.2.1 Red Viaria.**

#### **3.2.1.1 Trazado y características de la Red.**

La anchura mínima de las calles de nueva apertura será de 10m en las zonas residenciales y de 18 m en las industriales, salvo indicación expresa en los planos de ordenación de estas Normas.

La calidad mínima de la pavimentación realizada por los propietarios del suelo será similar a la utilizada por el Ayuntamiento en sus propias obras.

En el suelo apto para urbanizar o en las áreas de planeamiento aprobado, la clasificación de las vías será la definida en los Planes correspondientes, pudiéndose reducir las anchuras en las actuaciones sobre laderas, siempre y cuando se justifique adecuadamente los sentidos de tráfico, la capacidad de las vías, según la estructuración general, la incidencia paisajística y la solución de aparcamientos en la vía pública.

- Longitud máxima de las vías en fondo de saco: 50 m.
- Fondos de saco: diámetro mínimo 16 y 12 respectivamente, según se trate de vías principales o de vías de reparto.
- Radio de giro mínimo 12 metros medidos desde el eje.
- Sendas peatonales: ancho mínimo 2,5 m.

#### **3.2.1.2 Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.**

El régimen del Sistema Viario que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y en su defecto, por la Ley General de Carreteras, 25/1988, de 29 de Junio, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas para cada tipo de suelo.

Las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, serán las que se señalan gráficamente en los planos de Ordenación de la Red Viaria.

### 3.2.1.3 Normas para supresión de barreras arquitectónicas.

En los pasos de peatones se realizarán huellas con un ancho mínimo de 1 metro, con pendiente en la acera que no sea superior al 8%.

Se realizarán comunicaciones entre los distintos niveles del terreno urbanizado cuando se trate de superficies de dominio público a través de rampas con un 6% de pendiente máxima situadas junto a las escaleras.

El suelo de estas redes de comunicación será antideslizante.

Este apartado de las Normas se ha redactado con arreglo a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla-La Mancha.

### 3.2.2 Red de Distribución de agua.

#### 3.2.2.1 Características generales.

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	250 lit/hab/día
En zonas industriales	30 m <sup>3</sup> /Ha/día
En zonas verdes	20 m <sup>3</sup> /Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas.

### 3.2.2.2 Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras con tubo similar al utilizado por el Ayuntamiento, del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines. Se diseñarán de forma separada de las redes de abastecimiento en previsión de un futuro abastecimiento específico para riego procedente de aguas reutilizadas.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a 60 m, el calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 200 m., del calibre y tipo de boca utilizados por el Ayuntamiento.

### 3.2.2.3 Ejecución de la obra.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

En el caso de que el suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución la posibilidad de suministro del caudal necesario, mediante la presentación de documento expedido por el Organismo Oficial que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje. También se hará referencia a la cesión para utilización de las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para su explotación, caso de ser públicas.

Asimismo, se exigirá el certificado expedido por Sanidad relativo a la potabilidad de las aguas y la previsión de los tratamientos a efectuar para que ello sea posible.

Será obligatorio la conexión a fuentes de abastecimiento renovables, en el momento en que estén disponibles, aunque ello suponga modificación de las acometidas existentes.

Se podrán establecer, si fuese necesaria, limitaciones al consumo de agua.

### **3.2.3 Red de Saneamiento y Alcantarillado.**

#### **3.2.3.1 Características generales.**

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 30 litros por segundo y Hectárea.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup>.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbederos o sumideros siempre que la red municipal tenga capacidad suficiente.

La construcción de fosas sépticas en viviendas aisladas, deberá efectuarse en una zona que no contamine con sus efluentes las captaciones que se realicen de aguas domésticas, debiendo cumplir para su ejecución lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969.

### **3.2.3.2 Depuración.**

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo u Organismo Autónomo competente, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

Cuando se trate de zonas industriales, los vertidos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en todos aquellos otros supuestos en los que expresamente se permita este sistema de depuración, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:



- Estar compuesta de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m<sup>3</sup>. por día y m<sup>2</sup>.

En casos debidamente justificados se podrá resolver la evacuación de aguas pluviales mediante cunetas, y la depuración de las aguas residuales con soluciones aisladas o comunitarias que garanticen debidamente la preservación del medio ambiente y calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

### **3.2.4 Redes de Energía Eléctrica.**

#### **3.2.4.1 Dotaciones.**

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.BT.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles más secundarias.

#### **3.2.4.2 Trazado de las redes.**

Las redes en suelo urbano y apto para urbanizar, serán subterráneos, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos para Baja Tensión, aprobado por Decreto 2413/1973, de 20 de Septiembre, y de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre.

- **Red de Alta Tensión.**

Cuando sea subterránea la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

- **Redes de Baja Tensión.**

Se realizarán independientemente las dos redes:

a) Red de distribución de energía eléctrica. La red se alimentará del centro de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W.

b) Red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

### **3.2.5 Red de Telefonía y Distribución de Gas.**

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la C.T.N.E.

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras.

### **3.2.6 Recogida de Basuras y Vertederos.**

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos de carácter visual, posibles contaminaciones acuíferas o molestias de olores.

### **3.2.7 Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.**

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de los espacios y parte adecuado a lo largo de las aceras si su anchura es superior a dos metros, en los estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas se deberán ajardinar.

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos así como con puntos de luz suficientes para su función.

A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico.

El ajardinamiento se realizará con especies herbáceas, arbustivas y arbóreas de la zona, primando aquéllas que, además de su valor ornamental, necesiten mínimos aportes hídricos y cuidados de jardinería.

## **4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **4.1 OBJETO DE ESTAS NORMAS**

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir, salvo que expresamente señalen lo contrario, las Normas Particulares del Suelo Urbanizable o en las futuras Ordenanzas del Plan Parcial, o en las Ordenanzas Particulares de cada zona urbana, o las condiciones particulares del suelo no urbanizable, supuesto en que prevalecerán las regulaciones de éstas últimas normativas.

### **4.2 CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **4.2.1 Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico que resulta de los Planes se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, conforme señalan el artículo 26 del T.R.L.S., 1992, y el artículo 2 de la Ley 7/1997, de 14 de Abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo.

#### **4.2.2 Derecho a edificar.**

La adquisición del derecho a edificar se producirá con el otorgamiento de la licencia en los términos establecidos en los artículos 33.1, 35.2 y 36.1 del T.R.L.S. 1992; con las singularidades establecidas en el artículo 156 del T.R.L.S., 1976, en relación a la no adquisición de derechos o a la extinción de los mismos, y en los artículos 1 al 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **4.2.3 Plazos y obligaciones de edificar.**

Los plazos para la edificación se establecen en los artículos 9 de la Ley 5/1997, y 35.2 del T.R.L.S.1992, y se concretarán en el otorgamiento de las licencias en diferentes Planes.

### **4.2.4 Derecho a la edificación.**

La adquisición del derecho a la edificación se regula en el Capítulo Tercero de la Ley 5/1997, y en los artículos 37 y siguientes del T.R.L.S. 1992, con las singularidades que pueden darse en los supuestos de licencias ilegales o edificaciones con exceso de aprovechamiento.

## **4.3 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN**

---

### **4.3.1 Cerramientos de parcela.**

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,5 m. y el resto hasta 3 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

#### **4.3.2 Plantas de sótano y semisótano.**

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los semisótanos sólo podrán sobresalir 1 metro desde la rasante de la acera hasta la cara superior del primer forjado.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 20 m<sup>2</sup>. de sótano o semisótano.
- El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.
- Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

#### **4.3.3 Plantas Bajas.**

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros y acceso directo desde la vía pública.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 y servirán únicamente de acceso a las viviendas u oficinas pero no a locales comerciales.

Los locales comerciales aislados destinados a pequeño comercio solo se podrán establecer en planta baja o primera y deberán tener un acceso directo desde la vía pública. La altura de los locales será como mínimo de 3m.

Las plantas bajas diáfanas tendrán una superficie cerrada destinada a portal con escaleras y demás elementos que no podrá ocupar más del 15% del total.

En edificios de Uso Terciario se permitirán usos comerciales, de oficina y hospedaje en todas sus plantas siempre y cuando cumplan las condiciones específicas que para ellos se indican en estas Normas. En edificios de Uso terciario la altura libre de plantas será de 3 metros.

#### **4.3.4 Entreplantas.**

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.
- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

#### **4.3.5 Plantas de pisos.**

La altura máxima de planta de piso será de 3 m.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.



#### **4.3.6 Plantas de cubierta.**

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45°.

Se permitirán las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta considerándose como tales cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,2 m., el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

#### **4.3.7 Escaleras interiores**

Tendrán una anchura mínima de 0,80 m y su relación huella-contrahuella será igual a  $huella+2contrahuellas=64cm$

En edificios de vivienda multifamiliar hasta 4 plantas el ancho mínimo será de 0,90m.

En los edificios de Uso Terciario habrá una escalera por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el piso inmediatamente superior o fracción mayor de 250 m<sup>2</sup>. Los pasillos y escaleras en la zona de ventas tendrán un ancho mínimo de 1'40 metros.

#### **4.3.8 Salientes en edificación cerrada.**

- Los balcones, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m. y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo un 5% del ancho de la calle sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.
- Los cuerpos volados cerrados, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m. de altura y sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes.

- Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20 metros, dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.
- Marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,50 m.
- Muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio. Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 3 metros de la rasante de la acera.

#### **4.3.9 Entrantes.**

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

#### **4.3.10 Remates.**

- Las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbrera.
- Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.

#### **4.3.11 Patios.**

##### **a) Patios cerrados.**

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

##### **b) Patios abiertos.**

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

c) Patios de parcela.

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

#### **4.3.12 Patios mancomunados.**

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

#### **4.3.13 Servicios e instalaciones de las edificaciones.**

- Protecciones.

Todas las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.

- Aislamiento.

Todo edificio o instalación deberá tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

- Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

- Servicio de cartería.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.

- Servicio de basuras.

Los edificios de vivienda multifamiliar y en los edificios de uso terciario tendrán un local de cuarto de basuras como instalación auxiliar.

- Instalaciones

Todos los edificios deberán contar en su interior con:

- ◆ agua potable en una dotación mínima de 250 litros/habitante/día.
- ◆ energía eléctrica en una dotación mínima de 0,6 Kw/habitante
- ◆ desagüe de aguas pluviales y residuales
- ◆ ascensores cuando el edificio tenga más de 4 plantas

- ◆ en los edificios de uso terciario habrá ascensores cuando el edificio tenga tres o más plantas, su número y capacidad se adecuará a la movilidad prevista en el centro.

#### **4.3.14 Acústica de los edificios.**

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas -1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA.

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

- a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.

**b)** El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

**c)** Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los datos siguientes:

**a)** Definición del tipo de actividad (uso).

- ◆ Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.)
- ◆ Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
- ◆ Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc..), tanto de las fuentes como del local.

**b)** Una vez instalados los equipos, se acompañarán de Certificado del instalador, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, debiéndose reflejar en el Certificado los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública o al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que éste estime oportuno.

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos

como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este estudio formará parte del proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc..), podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garantizan la transmisión máxima permitida.

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

a) Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 mts. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.

b) Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 mts., del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o amplificar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Perturbaciones por vibraciones:

- ◆ Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/s<sup>2</sup> y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.
- ◆ Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.
- ◆ No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.
- ◆ Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:
  - a) Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un kB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.
  - b) En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de KB = 0,56.



#### **4.4 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.**

Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos.

##### **4.4.1 Locales especiales de la edificación.**

Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

##### **4.4.2 Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.**

- Escaleras.

Cuando tenga más de 3 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con 3 ó menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.

- Garages-Aparcamientos.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garage-aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores, o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. Se dispondrá de sistemas

de ventilación propio, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

- Cuarto de basuras: contarán con ventilación adecuada.
- Cuartos de contadores, de ascensores, depósitos de agua, etc., cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en su respectivas reglamentaciones vigentes.
- Shunt: se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.
- Con carácter general: todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.
- Los aseos en edificios de uso terciario serán de un retrete y lavabo para cada sexo, para locales hasta de 200 m<sup>2</sup>, por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción de 100 m<sup>2</sup> se incrementará un retrete y lavabo para cada sexo. Los retretes y aseos deberán tener un vestíbulo o espacio de aislamiento respecto del resto del establecimiento.
- En los almacenes de edificios con uso terciario comercial se dispondrá de un espacio para almacén con una superficie mínima del 10% de la superficie total, con una dimensión mínima de 3 m<sup>2</sup>.

#### **4.4.3 Resto de los usos.**

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tenga dictadas la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Madrid como índice de medidas para las actividades clasificadas.

## **4.5 CONDICIONES GENERALES DE USO.**

### **4.5.1 Aparcamientos obligatorios.**

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la legislación del suelo señala para las edificaciones, se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación, salvo las excepciones que se señalan en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Suelo Urbano. · En los edificios de uso terciario comercial se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 de superficie destinada a ventas.

### **4.5.2 Uso residencial de vivienda.**

- Vivienda exterior.

Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio.

- Usos compatibles.

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:

- ◆ Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.
- ◆ Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones señaladas en el apartado 4.1.13 anterior, así como las que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se

apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma 4.2.3.

#### **4.5.3 Uso industrial.**

Los edificios industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

#### **4.5.4 Uso de oficinas.**

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

#### **4.5.5 Uso comercial.**

Cuando el edificio se destine en su totalidad o de forma mayoritaria a usos comerciales, de hospedaje u oficinas, bien sea mediante agregación de pequeños locales independientes, bien sea mediante locales de gran superficie se considerará como edificio de Uso Terciario.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

#### **4.5.6 Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.**

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
- Reglamento de la Secretaría de Estado para el Turismo.
- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.
- Reglamento del Ministerio de Educación.
- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.

#### **4.5.7 Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.**

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m<sup>2</sup>.
  - ◆ Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.
  - ◆ Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
    - \* Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
    - \* Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
    - \* Profundidad mínima 1,40 metros.
  - ◆ Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

- Aseos. En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- ◆ En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
- ◆ Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- ◆ La grifería de los aseos será de cruceta.
- ◆ El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
- ◆ La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
- ◆ Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- ◆ En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

- Rampas interiores.

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

- Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes, que se ajustarán a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

- Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

## **4.6 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.**

---

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 138.b del T.R.L.S. 1992. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su legislación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.

## **4.7 CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN**

---

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los agentes municipales, tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.



Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Se seguirá el procedimiento previsto en el Capítulo II del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **4.8 ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.**

---

El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas Normas Generales, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede el artículo 84.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, de Bases del Régimen Local.

## **5. ORDENANZAS DE SUELO URBANO.**

### **5.1 ORDENANZAS GENERALES.**

#### **5.1.1 ORDENACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

La ordenación del suelo queda constituida por las siguientes zonas:

- 1.- Zona de Red Viaria.
- 2.- Zona de Equipamientos.
- 3.- Zonas Verdes y espacios libres.
- 4.- Zona de Casco Urbano.
- 5.- Zona de Ensanche Multifamiliar.
- 6.- Zona de Ensanche Unifamiliar.
- 7.- Zona Industrial.
- 8.- Zona Terciaria.
- 9.- Areas de Planeamiento incorporado

En las Ordenanzas Particulares, se especifica el ámbito de estas zonas, su carácter, las condiciones de diseño urbano, y el resto de las condiciones de ordenación tales como usos, aprovechamientos edificatorios, etc. Excepto para las Areas de Planeamiento Incorporado en las cuales serán de aplicación las determinaciones del Plan Parcial correspondiente.

En los planos denominados Ordenación y Gestión se grafían las diferentes zonas de la ordenación haciendo concreción de las categorías o grados que corresponden a cada una de ellas.

## **5.1.2 REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.**

### **5.1.2.1 Condiciones de desarrollo**

En el suelo calificado en estas Normas como urbano no incluido en unidades de ejecución se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en las unidades que delimitase el Ayuntamiento posteriormente, siendo de aplicación lo señalado en el artículo 118.2 del T.R.L.S., 1976, por exigir el reparto de beneficios y cargas o requerir completar la urbanización.

En cualquiera de las zonas del suelo urbano, incluidas las Unidades de Ejecución, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. Cuando se trate de suelo de actuación directa se exigirá la delimitación de una Unidad de Ejecución sujeta a las mismas condiciones de desarrollo y cesiones que el resto de las Unidades de Ejecución.

### **5.1.2.2 Ejecución del Planeamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano**

La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se efectuará conforme se establece en los artículos 25 y siguientes de la Ley 5/1997, y 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Su Ordenanza de aplicación, características, condiciones de desarrollo, sistema de actuación y cesiones, se definen para cada unidad en la Ficha Urbanística correspondiente que se incluye como tomo aparte. Las cesiones señaladas en las Fichas para zonas verdes, correspondientes al 10% de la superficie bruta de la Unidad, podrán ser sustituidos mediante una permuta por suelos fuera de la Unidad, mediante una compensación económica o convertidos en suelo patrimonial por valor equivalente al valor del suelo objeto de cesión.

La ordenación se realizará mediante Estudio de Detalle salvo en los casos en que se pretenda la modificación del viario definido en los Planos de Ordenación, en cuyo caso se exigirá la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior.

### 5.1.2.3 Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme a lo señalado en el apartado 3.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

## **5.2 ORDENANZAS PARTICULARES.**

---

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de Ordenación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas para cada una de ellas en los planos.

Las Unidades de Ejecución se regulan en Fichas Urbanísticas específicas, que se adjuntan como Tomo aparte, que regula todos los aspectos relativos a sistemas de actuación, condiciones de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones singulares de ordenación.

En las urbanizaciones consolidadas de San Francisco, San Pedro de Alcántara, Los Pinos, El Mirador-Acuario, Las Lomas y Floresta se aplicarán las ordenanzas definidas en sus correspondientes Planes Parciales, indicándose en los Planos de Ordenación como Ordenanza de Planeamiento Incorporado.

### **5.2.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA.**

#### **5.2.1.1 Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

#### **5.2.1.2 Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

### 5.2.1.3 Condiciones de diseño urbano.

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geoméricamente en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes y en la norma 3.2.1 con las siguientes condiciones:

- En todas las zonas de actuación directa las alineaciones oficiales definidas en estas Normas se delimitarán en el terreno a través de la petición previa a la edificación de alineación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.
- Cuando se delimiten unidades de ejecución y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

### 5.2.1.4 Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permiten las edificaciones.

### 5.2.1.5 Condiciones de uso.

Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas el tráfico rodado.
- Por las aceras el tráfico peatonal.
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

#### **5.2.1.6 Condiciones de ejecución.**

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el Capítulo 3

#### **5.2.1.7 Condiciones estéticas.**

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

#### **5.2.1.8 Condiciones de conservación.**

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

## **5.2.2 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.**

### **5.2.2.1    Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de Ordenación o que esté señalada su reserva en las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano.

### **5.2.2.2    Carácter de la zona.**

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento y a servicios o instalaciones especiales, bien sean sistemas interiores o generales.

### **5.2.2.3    Condiciones de diseño urbano**

No se fija parcela mínima.

### **5.2.2.4    Condiciones específicas**

En estas zonas, en defecto de regulación, serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las ordenanzas de aplicación en la manzana en que se ubiquen y caso de que no existiesen, en las que resulten de las manzanas colindantes.



En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento en un 50% más, respetando el resto de las condiciones de ordenación.

#### **5.2.2.5 Condiciones de uso.**

Se permitirán los usos que se reflejan en los planos de ordenación, pudiéndose compatibilizar con otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial, manteniéndose como principales aquellos que se pormenorizan en los planos de Ordenación.

#### **5.2.2.6 Condiciones estéticas**

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones e instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte al entorno urbano.

#### **5.2.2.7 Cementerio municipal**

La insuficiencia actual de dotación de cementerio en el municipio se deberá suplir mediante la construcción de un nuevo cementerio. La definición de su ubicación, disposición, capacidad, superficie, accesos, protecciones y método de adquisición de suelo se realizará mediante un Proyecto de Cementerio. Su ubicación cumplirá la legislación específica vigente.

### **5.2.3 ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.**

#### **5.2.3.1 Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación en las superficies destinadas a zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano grafadas en los planos de ordenación del suelo urbano.

#### **5.2.3.2 Carácter de la zona.**

Son espacios libres inedificables de dominio público destinados al recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado, o privado-comunitario.

#### **5.2.3.3 Condiciones de diseño urbano.**

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán cada uno como mínimo 200 m<sup>2</sup>. y 10 m. de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Edificación abierta y aislada
- Retranqueo a calle y linderos de 5 metros.

#### **5.2.3.4 Condiciones de volumen.**

- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima : 1 planta ó 3 metros.
- Superficie máxima por Kiosco o caseta 50 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.3.5 Condiciones de uso.**

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de Kioscos y casetas de bebidas para uso de equipo comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

#### **5.2.3.6 Condiciones de ejecución.**

La condición de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

#### **5.2.3.7 Condiciones estéticas.**

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria.

## **5.2.4 ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO URBANO.**

### **5.2.4.1    Ámbito.**

Se aplicará esta Ordenanza en aquellas superficies grafiadas en los planos de zonificación como de casco urbano, y está constituido por el área correspondientes al núcleo o núcleos primitivos de población susceptibles de especial valoración histórica, artística y ambiental.

### **5.2.4.2    Carácter de la Zona.**

Corresponde a aquellas superficies edificables de dominio privado desarrolladas bajo régimen de edificación cerrada destinadas a uso predominantemente residencial unifamiliar o multifamiliar.

### **5.2.4.3    Condiciones de diseño urbano.**

- Parcela mínima: 100metros. La parcela tendrá como mínimo 3,5 m. al frente de la calle.
- La tipología de edificación será cerrada, o sea, alineada a la calle y agrupada a lo largo de la misma y viene definida por el fondo máximo edificable de 20 m. máximo.
- Se podrán retranquear las edificaciones un máximo de 3 metros de la alineación de calle siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios colindantes sean tratados como fachadas por el propietario del solar en el caso de que existan o en caso contrario presente ante el Ayuntamiento compromiso escrito con los colindantes en el que se obliga a realizar el acabado de las medianerías.
- Se podrá realizar edificación aislada cuando el Ayuntamiento aprecie que existen motivos y condiciones para ello, debiéndose exigir en cualquier caso retranqueos mínimos a medianerías de 3 metros, permiso de los colindantes para realizar la edificación y compromiso del propietario del solar en el que se

obliga a tratar las medianerías de los colindantes como fachadas exteriores de acuerdo con los criterios que para cada supuesto establezca el Ayuntamiento.

- En los patios de parcela se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares adosadas a la edificación principal aisladas. Se podrán situar en el fondo de la parcela siempre que exista el permiso de los colindantes.
- Para que las viviendas sean consideradas como exteriores por dar frente al patio de parcela o de manzana deberán tener al menos un retranqueo desde el fondo de parcela a la línea de fachada interior de 4,00 metros.
- Se permitirán soluciones de Edificios Singulares con características de tipológicas o estéticas distintas a las permitidas con carácter general, siempre y cuando mantengan los usos permitidos, la volumetría permitida y la altura máxima sólo se exceda por elementos accesorios de la edificación.

Este carácter de Edificio Singular deberá ser aplicado mediante Declaración expresa por el Pleno del Ayuntamiento y subsiguiente exposición al público de la edificación propuesta durante un período no inferior a 15 días, antes de la concesión definitiva de Licencia por el Pleno del Ayuntamiento, esta exposición constará de maquetas o planos que proporcionen una idea clara de su imagen final y su adecuación al entorno.

#### 5.2.4.4 Condiciones de volumen.

- Fondo máximo edificable: 20 metros.

Respecto de la altura, hay que distinguir dos grados :

- En Grado 1 :

- Altura máxima: 7 metros ó 2 plantas. Se permitirán las entreplantas entre planta baja y sótano.

- En Grado 2:

- Altura máxima: 9,5 metros ó 3 plantas.

En calles o plazas con ancho igual o superior a 10 metros, se permitirán 8,5 metros de altura máxima o tres plantas, siempre y cuando la altura media de las edificaciones existentes en el tramo de calle sea igual o superior a dos plantas.

Este exceso de altura se mantendrá, en los casos de esquina a calles de ancho inferior, en una longitud máxima de fachada de 12 metros, a partir de esta distancia se rebajará la altura a 7 metros en un fondo de 12 metros, el resto del fondo hasta 20 metros podrá mantener el exceso de altura.

Se entenderá por tramo de calle y se medirá la altura media, conforme se regula en el artículo 99.2 del Reglamento de Planeamiento.

En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.

- Salientes: Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados, únicamente se permitirán cuando ya existan en la misma fachada dentro del tramo de calle definido por la manzana en la que se ubique.. Los balcones y terrazas tendrán un saliente máximo igual al 5% del ancho de la calle sin poder sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera. En las plazas será el de la calle más ancha. Los aleros tendrán un saliente máximo de 0,80 cm.

Las edificaciones auxiliares de los patios de parcela tendrán:

- Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.

#### **5.2.4.5 Condiciones de uso.**

- **Uso Principal:** Residencial unifamiliar
- **Usos Compatibles:**

- En Grado 1:

Comercio, Oficinas, Equipo Comercial, Equipamientos y servicios públicos, se admitirán industrias no molestas para la vivienda e industrias que, aun cuando estén calificadas como molestas, justifiquen adecuadamente el cumplimiento de cuantas medidas correctoras sean suficientes para no rebasar los umbrales mínimos de ruido, vibraciones y emisiones de cualquier tipo señaladas en estas Normas o en la legislación que le sea de aplicación.

- En Grado 2:

Los del Grado 1, añadiéndole el Hotelero, Equipamiento Comercial y Residencia Comunitaria.

#### 5.2.4.6 Condiciones estéticas

La composición de los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical.

Las puertas de garaje, cocheras y almacenes deberán ir pintadas de color marrón oscuro y abrirán para adentro sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto en tonos similares a los de las edificaciones antiguas.
- Mampostería de bolos o canto rodado de tonos rojizos.
- Placados pétreos
- Enfoscado de mortero liso o a la tirollesa acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema.

Quedan prohibidas las cubiertas planas debiendo ser todas inclinadas permitiéndose únicamente azoteas en las vertiente de cubierta del patio de parcela o de manzana.

El acabado de cubierta debe ser siempre en color rojo, ocre o terroso pudiéndose realizar en teja curva o plana, cerámica o de hormigón.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de la de los edificios de almacenes agrícolas y las edificaciones auxiliares de los patios de parcela o manzana que podrán ser de fibrocemento color rojo.

Se podrán hacer petos de balcón en material cerámico con acabados similares a los de fachada.

Los canalones se procurarán que queden ocultos en la cubierta y deberán tener las bajantes empotradas que verterán preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.

#### **5.2.4.7 Ordenanza específica de rehabilitación**

Se aplicará en los edificios señalados en los planos de Ordenación y Gestión como Catálogo del Patrimonio Arquitectónico que tendrá el carácter de Catálogo Complementario en los términos señalados en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

Su numeración y direcciones son las siguientes:

1. Calle Héroes del Alcázar nº 2 y nº 14
2. Calle Héroes del Alcázar nº 26, denominada como “Casa de Doña Ramona”
3. Plaza del 17 de Octubre s/n, “Iglesia Parroquial”
4. Plaza de la Fuente nº 1
5. Plaza de la Fuente nº 3
6. Calle de la Venta de Abajo nº 5
7. Calle de la Venta de Abajo nº 6
8. Camino del Arenal s/n, Ermita de Santa Bárbara

En estos edificios de valor arquitectónico y ambiental singular no se admite más obra que las de acondicionamiento y mantenimiento.

Cuando se necesite modificar su uso o aprovechamientos o alguno de sus elementos se deberá presentar un “Estudios de Viabilidad”, cuyo contenido será una justificación pormenorizada de tipo técnico con documentación gráfica y fotográfica que demuestre los beneficios de la modificación y que requerirá la aprobación del Pleno del Ayuntamiento previo informe favorable de los servicios técnicos.



## **5.2.5 ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE MULTIFAMILIAR.**

### **5.2.5.1    Ámbito.**

Se aplicará esta Ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de ordenación como zona de ensanche multifamiliar.

### **5.2.5.2    Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado desarrolladas en régimen de edificación cerrada o abierta, aislada o agrupada con destino a vivienda multifamiliares.

### **5.2.5.3    Condiciones de diseño urbano**

- Tipología de edificación: cerrada o abierta, aislada o agrupada.
- Retranqueo mínimos a linderos: 1/3 de la altura máxima.
- No se señala parcela mínima.

### **5.2.5.4    Condiciones de volumen**

- Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 5 plantas ó 15 metros. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
- Salientes máximos de balcones y terrazas:
  - ◆ Edificación abierta: libre.
  - ◆ Edificación cerrada: menor del 5% del ancho de la calle sin sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera.
  - ◆ Los aleros máximos serán de 0,80 m.
- Densidad máxima: 50 viv/Ha.

### **5.2.5.5 Aparcamientos obligatorios**

Se exigirá un plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados en el interior de la parcela o edificio.

### **5.2.5.6 Condiciones de uso**

- Uso principal: residencial multifamiliar (RM)
- Usos Compatibles: Residencial multifamiliar, Comercio, Oficinas, Equipo Comercial, Equipamientos y servicios públicos, Industria taller o artesana no molesta para la vivienda.

### **5.2.5.7 Condiciones estéticas**

La composición de la fachada será libre.

Las puertas de garaje, cocheras y almacenes deberán ir pintadas de color marrón oscuro y abrirán para adentro sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto en tonos similares a los de las edificaciones antiguas.
- Enfocado de mortero liso o a la tirolesa acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema.
- Placados pétreos.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de la de los edificios de almacenes agrícolas y las edificaciones auxiliares de los patios de parcela o manzana que podrán ser de fibrocemento color rojo.

Se podrán hacer petos de balcón en material cerámico con acabados similares a los de fachada.

Los canalones se procurarán que queden ocultos en la cubierta y deberán tener las bajantes empotradas que verterán preferiblemente a la arqueta interior de la edificación.

## **5.2.6 ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE UNIFAMILIAR**

### **5.2.6.1 Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de ordenación como zona de ensanche unifamiliar.

### **5.2.6.2 Carácter de la zona.**

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan en su mayoría bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

Grados de Ordenanza

En función del tamaño mínimo de parcela, se establecen cuatro grados de ordenanza:

Grado	Parcela Mínima
1º	150 m2
2º	250 m2
3º	500 m2
4º	1.000 m2

Para cada manzana se grafiá en los planos de zonificación el grado a que pertenece.

### 5.2.6.3 Condiciones de diseño urbano

#### a) Tipología de la edificación:

- **Grado 1º:**

- \* Abierta y agrupada con retranqueos a calle y fondo de parcela de 3 m.
- \* En este grado cuando existan parcelas mayores de 250 m<sup>2</sup> se podrán realizar edificaciones aisladas con retranqueos a todos sus linderos de 3 m.

- **Grado 2º:**

- \* Abierta y aislada con retranqueos a todos sus linderos de 3 m.
- \* Abierta y agrupada siempre y cuando:

⇒ Se mantenga el retranqueo de tres metros a calle y a los linderos de las parcelas en las que ya existen edificaciones aisladas o retranqueadas y a las que, sin existir, no se precisa adosar con medianerías la edificación.

⇒ Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de que permita la edificación en medianerías, salvo que el planeamiento determine explícitamente la disposición de las viviendas en las parcelas, mediante soluciones adosadas o pareadas.

⇒ No queden medianerías vistas.

- **Grado 3º y 4º:**

- \* Abierta y aislada con retranqueos a calle y fondo de parcela de 3 m

- **Excepciones:**

- \* Se podrán aparear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación o exista permiso expreso del colindante.
- \* Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a lo fijado por la ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- \* En grado 1º se podrá prescindir del retranqueo a calle cuando se realice en la totalidad del tramo de calle correspondiente a la manzana.

#### **b) Edificaciones auxiliares de la edificación**

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta ó 2,5 m. de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos a tres metros en los grados 3º y 4º.

En los grados 1º y 2º, siempre y cuando la longitud de fachada no supere los cuatro metros se podrán alinear a fachada y si su superficie es inferior a 30 m<sup>2</sup> se podrán suprimir los retranqueos a linderos.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 m. a linderos o fachadas. Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 m.

#### **c) Movimientos de tierras en parcelas.**

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- \* La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1m.
- \* Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1 m.

- \* Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos de que se trate del terreno original.

#### 5.2.6.4 Condiciones de Volumen

Grado	Edificabilidad máxima (sobre parcela)	Ocupación sobre parcela
1°	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%
2°	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40%
3°	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35%
4°	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%

- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 m. medidos en cualquier punto del terreno circundante. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
- Se permite la utilización abuhardillada de la planta de cubierta.
- Salientes: serán libres, a excepción de los casos con fachada alineada a calle, en los que regirán las mismas condiciones de salientes establecidas en la ordenanza de casco.

#### 5.2.6.5 Condiciones de Uso

- Uso principal: residencial unifamiliar
- Usos Compatibles: Comercio, Oficinas, Equipo Comercial, Equipamientos y servicios públicos.
- Usos auxiliares: piscinas, pistas deportivas y garajes.
- Se exigirá dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Quedan prohibidos los siguientes usos:

- \* No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas en los grados 1° y 2°.

- \* Se prohíbe la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación, perteneciendo este derecho de modo exclusivo a la entidad promotora, o a la Comunidad de Propietarios, en su caso.
- \* Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.
- \* Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.
- \* La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

#### 5.2.6.6 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
  - \* La piedra pulimentada.
  - \* Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
  - \* Los gres de patas vítreas.
  - \* Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
  - \* Los plásticos.
  - \* Los aluminios y cubiertas metálicas.
  - \* Las cubiertas de fibrocemento.



Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 mt. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50%, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

## **5.2.7 ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL**

### **5.2.7.1    Ámbito**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación como zonas industriales.

### **5.2.7.2    Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan predominantemente a uso de industria-taller, almacenes o comercial.

### **5.2.7.3    Condiciones de diseño urbano**

- La parcela mínima será de 500 m2.
- Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
- Los retranqueos a calle y linderos serán como mínimo de 3 metros. Las edificaciones auxiliares se podrán adosar a linderos con el permiso del colindante.
- Se podrán realizar construcciones agrupadas bien sean apareadas o en hilera siempre y cuando se presente proyecto conjunto de edificación y no queden medianerías vistas, en los demás proyectos deberá existir permiso expreso del colindante, salvo que este ya haya adosado su edificación y se cumpla el ocultamiento de la medianería.
- Se permitirán excepciones a estas condiciones cuando se trate de edificios de uso terciario, en cuyo caso se aplicarán las condiciones de diseño urbano, volumen y estéticas de la Ordenanza de Ensanche Multifamiliar, además de las específicas para este tipo de edificios que se señalan en el Capítulo 5.

#### 5.2.7.4 Condiciones de volumen

- Ocupación máxima 70%.
- La altura máxima será de 2 plantas o 9 metros. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
- Salientes, serán libres a excepción de que se desarrolle con edificación cerrada en que se registrarán por las mismas condiciones de salientes que para el Casco.

#### 5.2.7.5 Condiciones de uso

- Usos principales: industria taller y artesana, industria almacén, comercio
- Usos compatibles: Industria de transformación, Oficinas, , Equipamiento comercial, Equipamiento recreativo-social o de relación, Equipamiento deportivo, Equipamiento hotelero-residencial. Todos aquellos servicios públicos que el Ayuntamiento considere necesarios. Se permitirán asimismo los usos auxiliares de la edificación, incluidas las piscinas, pistas de tenis y frontones.

El uso Residencial será compatible con las siguientes condiciones:

1. Se permitirá la construcción de una vivienda vinculada a cada industria cuya superficie construida no sea inferior 500 m<sup>2</sup>
2. Que tenga acceso independiente de la industria
3. Que tenga ventilación directa de todos los locales vivideros
4. Que tenga aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
5. La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio respecto a la industria
6. La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m<sup>2</sup>

### 5.2.7.6 Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén enaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolésa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación..

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2.00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

## **5.2.8 ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA COMERCIAL**

### **5.2.8.1    Ámbito**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación como zona de Terciario Comercial

### **5.2.8.2    Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan predominantemente a uso de comercio, oficinas y almacén.

### **5.2.8.3    Condiciones de diseño urbano**

- La parcela mínima será de 500 m2.
- Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
- Los retranqueos a calle y linderos serán como mínimo de 3 metros. Las edificaciones auxiliares se podrán adosar a linderos con el permiso del colindante.
- Se podrán realizar construcciones agrupadas bien sean apareadas o en hilera siempre y cuando se presente proyecto conjunto de edificación o exista permiso expreso del colindante. Se permitirán igualmente las edificaciones cerradas, aisladas o agrupadas siempre y cuando no queden medianerías vistas y se agrupen cumpliendo las condiciones anteriores.

### **5.2.8.4    Condiciones de volumen**

- Ocupación máxima 70%.

- La altura máxima será de 2 plantas o 9 metros. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
- Salientes, serán libres a excepción de que se desarrolle con edificación cerrada en que se registrarán por las mismas condiciones de salientes que para el Casco.

#### 5.2.8.5 Condiciones de uso

- Usos principales: comercio, oficinas, industria almacén
- Usos compatibles: Industria de transformación, Equipamiento recreativo-social o de relación, Equipamiento deportivo, Equipamiento hotelero-residencial. Todos aquellos servicios públicos que el Ayuntamiento considere necesarios. Se permitirán asimismo los usos auxiliares de la edificación, incluidas las piscinas, pistas de tenis y frontones.

El uso Residencial será compatible con las siguientes condiciones:

7. Se permitirá la construcción de una vivienda vinculada a cada grupo de terciario cuya superficie construida no sea inferior a 2.000 m<sup>2</sup>
8. Que tenga acceso independiente de uso terciario
9. Que tenga ventilación directa de todos los locales vivideros
10. Que tenga aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
11. La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio respecto al uso terciario
12. La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m<sup>2</sup>

### 5.2.8.6 Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén enaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolésa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación..

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2.00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

## 6. NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

### 6.1 DEFINICIÓN

Comprende aquellas superficies que como consecuencia del análisis urbanístico del término municipal se han considerado más idóneas para conseguir un desarrollo armónico del municipio.

### 6.2 DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO

Comprende este suelo los sectores definidos gráficamente en el plano de ordenación titulado Clasificación del Suelo.

El desarrollo de estos sectores se realizará mediante la redacción de Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo de dos años para la presentación de los mismos para su aprobación.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación por otro de gestión pública o a modificar el planeamiento, descalificando los sectores que incumplan.

Los Sistemas Generales en suelo apto para urbanizar, que se grafían en el Plano de Ordenación, estarán adscritos a estos sectores, de forma que la obtención de estos sistemas se producirá por ocupación directa, de acuerdo con lo establecido en los artículos 60.1 de la Ley 5/1997, y 203 del T.R.L.S., 1992. Su ejecución se hará por los propietarios del Sector, incluidos los de Sectores colindantes no ejecutados imprescindibles para la comunicación del Sector con la red viaria existente.

Será requisito imprescindible la redacción de un Plan Parcial de Ordenación para cada uno o varios de los sectores, debiendo justificar el suministro de agua, ya sea propio o por cesión, las autorizaciones de acceso por carretera, el posible suministro de energía eléctrica y la posibilidad de vertido y depuración. Cada Plan



Parcial incluirá un Plan de Infraestructura que desarrolle la definición de infraestructura definida en el documento de Programa de esta Revisión de Normas necesaria para su conexión a las redes existentes y no esté ya ejecutada en el momento de su tramitación. Este Plan de Infraestructura se tramitará y aprobará conjuntamente con cada Plan Parcial.

Se establece como criterio básico de diseño de los planes parciales la necesidad de unificar las zonas de cesión entre sectores colindantes, evitando su excesiva fragmentación.

El viario interior señalado en los Planos de Ordenación se considerará indicativo en su trazado y vinculante en la posición de sus conexiones exteriores.

Los plazos establecidos en los Planes Parciales se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En caso de incumplimiento de dichos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 119.4 del T.R.L.S., 1.976.

También serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y de Edificación, así como el Régimen de Concesión de Licencias (Capítulos, 2, 3 y 4).

Por último, serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Fichas Urbanísticas que se adjuntan en tomo aparte y las obligaciones definidas en el documento de Programa y Sistemas Generales.

## **7. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **7.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las Normas de este Capítulo se aplican en los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable.

### **7.2 OBJETO**

Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo.

### **7.3 CLASIFICACIÓN**

El suelo no urbanizable se clasifica a los efectos de su protección y utilización en:

- a) Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal.
- b) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de Clasificación de Suelo.

Las condiciones y características que tienen los terrenos no urbanizables que se clasifican como especialmente protegidos, se regulan de acuerdo con el planteamiento de la estructura general y orgánica del territorio, corresponden a aquellos terrenos donde se establecen expresamente en estas Normas medidas de conservación, mejora y protección del suelo, del paisaje y del medio ambiente natural.

En esta categoría de terrenos están incluidas todas aquellas superficies que sin grafiarse expresamente en los planos de las Normas, constituyen las áreas de protección específica o zonas de servidumbres de las instalaciones, servicios, edificaciones, conjuntos, espacios, recursos naturales o elementos singulares que estén sujetos a cualquier legislación específica y complementaria de la legislación urbanística.

## **7.4 NORMAS MÍNIMAS DE DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACION Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **7.4.1 Núcleos de población.**

Las Normas mínimas que se establecen en este Capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo, se fijan a través del señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población que se presumirá siempre que se produzca una parcelación de las características que se señalan en el apartado 7.4.2 y que queda prohibida en suelo no urbanizable.

Se tendrán además en cuenta las limitaciones establecidas en los artículos 16 y 17 de las Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo.

### **7.4.2 Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.**

La distinción entre parcelación urbanística y parcelación rústica, viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.

Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirá que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren algunas de estas circunstancias:

- Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación, o de la implantación de ser-

vicios comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

- Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas cuando éstas se describan en el título en los términos fijados en el párrafo primero de este artículo, o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto, o, cuando no dándose tales circunstancias, se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.
- Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurran en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se transmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo segundo de este artículo.
- Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación Agraria y se pretenda su re-conversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado de la Consejería de Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio.

## **7.5 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **7.5.1 Normas genéricas de Protección.**

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que afecten al suelo clasificado no urbanizable, y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

- Ley 3/1995 de 3 de Marzo de Vías Pecuarias
- Directiva 78/659 de 18 de Julio de 1978 relativa a la calidad de las aguas continentales.
- Ley 2/1988 de 31 de Mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales y su Reglamento de de 27 de Junio de 1990
- Ley 4/1989 de 27 de Marzo de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 2/1992 de 7 de Mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de 13 de Septiembre de 1994
- Ley 2/1993 de 15 de Julio de caza de Castilla-La Mancha
- Resolución de la Comisión de Agricultura aprobada por el Plenario de las Cortes de Castilla La Mancha el 1 de Diciembre de 1994 referente al “Plan de Conservación del Medio Natural”
- Decreto 33/1998 de 5 de Mayo de 1998 por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla La Mancha.
- Resolución de 21 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Industrial autorizando el gasoducto Mocejón Torrijos (D.O.C.M. 55 de 13 de Diciembre de 1996)

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

### **7.5.2 Normas de Protección específicas.**

Además de las normas genéricas, el suelo no urbanizable estará sujeto a las siguientes normas:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
- Quedará prohibida toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc..., que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.
- En el caso de nuevas carreteras: de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.
- Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carretera o caminos que, por alteración en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
- Canteras y graveras: dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc..., de la zona.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.
- Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras: las canteras, graveras y demás explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.
- Servicios de carreteras: las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc...) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.

- Anuncios y carteles: La colocación de anuncios en la zona de servidumbres y protección de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente de Carreteras. Fuera de las zonas de protección de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc..., y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.
- Basuras y estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.
- Las actuaciones de cualquier clase a realizar en los suelos protegidos por su carácter arqueológico deberán obligatoriamente obtener informe previo favorable de la Consejería de Cultura de Castilla La Mancha

## **7.6 NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL.**

---

### **7.6.1 Construcciones permitidas.**

Serán las señaladas en los artículos 16.1, 2 y 4 del T.R.L.S., 1992, con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, reguladas en el apartado 2.5.5, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.

### **7.6.2 Condiciones estéticas y de diseño.**

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, de tal manera que:

- No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbre, con las siguientes excepciones:
  - \* En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc., no se sobrepasarán los 12 metros.
  - \* Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.
  
- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.
  
- Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.



- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, asimismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.

Las construcciones de vivienda familiar cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la finca se fija en la unidad mínima de cultivo de secano.
- La edificación máxima será de 300 m<sup>2</sup>
- El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 30 m.

### **7.6.3 Documentación necesaria.**

La documentación necesaria para la autorización de construcciones, variará en función de las características de la obra a realizar:

- Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, acceso, depuración), o la posibilidad de llegar a tenerlos y de cumplir las condiciones señaladas en el apartado 8.6.2 de este Capítulo.
- Para las construcciones agropecuarias, se deberán cumplir las siguientes Normas sobre presentación de documentos:

1.- Proyecto de Edificación suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario, y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Diversas, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie de demás medios de producción de que conste la explotación agraria del petionario de la licencia.

#### **7.6.4 Tramitación y autorización**

La tramitación y autorización de las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable que se consideren de interés social o utilidad pública y de las que sean viviendas aisladas, adscritas o no a explotaciones agropecuarias, se ajustarán a lo señalado en el artículo 44 del Reglamento de Gestión y del apartado de "Régimen de concesión de Licencias" de estas Normas.

Las licencias de las construcciones que compongan una explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza o destino de la finca o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se concederán directamente por el Ayuntamiento en el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas.

## **7.7 NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos.

Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente que sus vertidos no producen contaminación de los acuíferos y que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2 Ha.
- Altura máxima: 6 metros.
- Ocupación máxima: 10% de la parcela.

Las condiciones de parcela mínima y ocupación podrán modificarse para edificar en parcelas menores hasta un mínimo de 1 hectárea, siempre y cuando se demuestre documentalmente que fueron adquiridas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

- Se respetarán las condiciones estéticas señaladas en el suelo sujeto a régimen normal.
- Se respetará una distancia mínima de 300 m. de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas, o con las distancias que señala el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas cuando se trate de instalaciones insalubres o peligrosas.
- Asimismo se respetará esta distancia de 300 m. entre instalaciones diferentes.
- El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 300 m. cuando la localización de la instalación se sitúe en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.

- Se exigirá el cerramiento de la instalación mediante tela metálica con un mínimo de 1,20 m. de altura.
- El retranqueo mínimo a los linderos será de 30 metros.
- Invernaderos y viveros: la edificación en estos usos se atenderá a las características propias en sus instalaciones.
- Altura: la edificación complementaria destinada a almacenamiento de utillaje, garaje, e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc..., propias de la instalación, tendrá como máximo una planta de altura.
- Ocupación: no computará a efectos de ocupación las instalaciones propias de las plantaciones y sus elementos auxiliares. Las edificaciones complementarias referidas anteriormente podrán ocupar un 5% de incremento de la ocupación permitida.

En Olías del Rey, Septiembre de 1998

Fdo: LEOPOLDO ARNAIZ EGUREN  
Arquitecto Redactor

**ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS – CLASIFICACION DE VIAS  
PECUARIAS.**

## ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS - DEFINICIÓN DE CONCEPTOS