



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

Consejería de  
Política Territorial

**NORMAS SUBSIDIARIAS  
CASAS DE JUAN NUÑEZ**

**NORMAS**

FECHA

FEBRERO 1991

ARQUITECTO

**ANTONIO BELMAR HERNANDEZ**

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

DILIGENCIA.- POR LA QUE SE HACE CONSTAR QUE LOS PRESENTES DOCUMENTOS FUERON APROBADOS INICIALMENTE POR LA CORPORACION EN SESION EXTRAORDINARIA DEL 29-4-1.991.

EL SECRETARIO.-



*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Por la que se hace constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno, en sesión *Extraordinaria* de fecha *20-X-92*.



*El Secretario*  
*[Handwritten signature]*

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por Resolución de fecha **29 DIC. 1992**  
ALBACETE

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1.- Antecedentes

Las presentes Normas Subsidiarias, vienen a llenar el vacío de planeamiento existente en la actualidad, en el municipio de Casas de Juan Núñez.

## 2.- Generalidades

### 2.1.- Introducción

Las presentes Normas Subsidiarias tienen por objeto establecer para el término municipal la normativa general en materia urbanística, en tanto se redacte un Plan General de Ordenación o se proceda a la nueva modificación de dichas Normas.

En principio, la vigencia prevista para dichas Normas es indefinida.

Se ha clasificado el suelo en urbano, y no urbanizable, delimitándose el ámbito territorial de cada uno.

Se ha establecido la ordenación del suelo urbano, fijándose además unas normas de edificación para suelo no urbanizable.

### 2.2.- Determinaciones

Las Normas contienen las siguientes determinaciones:

- a.- Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplan.
- b.- Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, y en el suelo no urbanizable.
- c.- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de la posibilidad de edificar en el suelo no urbanizable.
- d.- Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.
- e.- Normas urbanísticas del suelo urbano.
- f.- Esquemas de infraestructuras, equipamiento y servicios.
- g.- Trazado y características de la red viaria, estableciendo alineaciones y rasantes.

## 3.- Objetivos del Planeamiento

Los objetivos prioritarios que han servido de base para la elaboración de estas Normas, son los siguientes:

### 3.1.- Respecto al suelo urbano

Adaptación de la delimitación del suelo urbano actual.

Mantenimiento de la red urbana y trazado de viales existentes en las zonas actuales de suelo urbano.

Fijación de alineaciones y rasantes.

Establecimiento de unas ordenanzas reguladoras de la edificación, fijando condiciones de volumen, de uso, estéticas e higiénicas.

### 3.2.- Respecto al medio físico

Evitar la posibilidad de actuaciones urbanísticas incontroladas.

Establecimiento de ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo en el suelo calificado como no urbanizable.

### 3.3.- Respecto a las dotaciones

Definición de infraestructuras para las nuevas áreas de edificación.

### 3.4.- Respecto a la gestión del planeamiento

Definición de los correspondientes sistemas de actuación.

### 3.5.- Respecto a las necesidades de suelo

Ante la posibilidad de vuelta de emigrantes, la construcción de viviendas de temporada, y la necesidad de reposición en materia de viviendas, se ha optado por prever unas superficies de suelo, que aunque son superiores a las necesarias según los datos de población que arrojan las estadísticas, se consideran razonables.

## **4.- Solución adoptada**

La solución adoptada es una respuesta al sistema de objetivos planteados en los puntos anteriores, teniendo en cuenta las necesidades de la población y los datos obtenidos en la fase de información.

### 4.1.- Clasificación del suelo

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo, se establecen dos tipos de suelo:

Suelo urbano.

Suelo no urbanizable.

Otros aspectos sobre los que se interviene en suelo urbano son:

## ALTURAS

Se regularizan las alturas de la edificación en función del ancho de los viales.

Flexibilidad de la altura máxima de la edificación, para adaptarse a las necesidades particulares de cada vecino, que dependen generalmente de condicionantes familiares no especulativos.

## TIPOLOGIAS

Se ha pretendido mantener la tipología existente en cada zona.

## VIALES

Se ha procurado mantener la estructura vial existente, si bien para calles de nueva formación se proyectan mayores anchos de calle.

## ALINEACIONES Y RASANTES

Se han respetado al máximo las alineaciones existentes, salvo en algunas manzanas donde se han modificado las alineaciones, para ampliar el ancho de calle.

## ZONAS VERDES

Se mantienen las existentes y se crean otras nuevas.

## ZONAS DEPORTIVAS

Se mantienen las existentes y se crean otras nuevas.

## USOS

Se proyecta la siguiente asignación pormenorizada de usos dentro del suelo urbano:

- a.- Administrativo
- b.- Agropecuario
- c.- Almacén
- d.- Comercial
- e.- Deportivo
- f.- Docente
- g.- Espectáculo
- h.- Garaje-aparcamiento
- i.- Hotelero
- j.- Industrial
- k.- Oficinas
- l.- Religioso
- m.- Sanitario
- n.- Socio-cultural
- o.- Vivienda
- p.- Zona verde

#### 4.2- Solución propuesta

Se define la delimitación de suelo urbano, adaptándose a las necesidades y tendencias observadas en la población.

El suelo clasificado como urbano se divide en una serie de zonas que son las siguientes:

##### S.U.1.- Residencial

Comprende el núcleo urbano tradicional, en gran parte consolidado, con edificaciones en manzana cerrada.

##### S.U.2.- Vivienda unifamiliar aislada o agrupada

Comprende el suelo urbano destinado a viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas.

##### S.U.3.- Tolerancia industrial

Es la zona de suelo urbano en la que se establecen industrias junto con viviendas.

##### S.U.4.- Vivienda en cueva

Comprende el núcleo urbano, origen probable de la población, que por sus características y trazado requiere un tratamiento, en cuanto a usos, distinto del resto del núcleo urbano residencial.

#### 4.3.- Solución propuesta en suelo no urbanizable

Se definen los límites del suelo no urbanizable por exclusión de la superficie ocupada por el suelo urbano.

Se asignan una serie de usos a dicho suelo, regulando las condiciones generales de edificación y servicios y las condiciones generales de uso y actividad.

Se definen zonas de protección especial, paisajística y en vaguada al objeto de garantizar la seguridad frente a crecidas de agua.

Albacete, noviembre-1991

El Arquitecto de la Consejería de Política  
Territorial de la J.C.C.M.

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

# INDICE

## **TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES**

## **TÍTULO I DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN** SEC. 1ª PRINCIPIOS GENERALES SEC. 2ª INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

#### **CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN** SEC. 1ª PRINCIPIOS GENERALES SEC. 2ª INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### **CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN** SEC. 1ª PRINCIPIOS GENERALES SEC. 2ª INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

## **TÍTULO II NORMAS DE RÉGIMEN JURÍDICO**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO** SEC. 1ª PRINCIPIOS GENERALES SEC. 2ª CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### **CAPÍTULO 2. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS** SEC. 1ª CESIONES OBLIGATORIAS SEC. 2ª COSTES Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SEC. 3ª INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y CARGAS SEC. 4ª EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

#### **CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO** SEC. 1ª LICENCIAS URBANÍSTICAS SEC. 2ª LICENCIAS DE APERTURA INDUSTRIAL Y ACTIVIDADES SEC. 3ª PARCELACIONES SEC. 4ª CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ORDENES DE EJECUCIÓN SEC. 5ª DECLARACIÓN DE RUINA SEC. 6ª PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

## **TÍTULO III**

### **NORMAS DE PROTECCIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES

SEC. 2ª PROTECCIÓN A LA RED DE TRANSPORTES

SEC. 3ª PROTECCIÓN A LA RED DE INFRAESTRUCTURAS DE  
SERVICIOS Y OTRAS INSTALACIONES

#### **CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO**

SEC. 1ª PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

SEC. 2ª PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

SEC. 3ª PROTECCIÓN DE LA FAUNA

SEC. 4ª PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

SEC. 5ª PROTECCIÓN DE LOS SUELOS

SEC. 6ª PROTECCIÓN DEL PAISAJE

SEC. 7ª PROTECCIÓN DE LAS VIAS PECUARIAS

#### **CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES

SEC. 2ª PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS  
CIENTÍFICO Y DE LAS CONSTRUCCIONES DE INTERÉS  
HISTÓRICO-CULTURAL

ANEXO AL TÍTULO III. NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

## **TÍTULO IV**

### **NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES

SEC. 2ª CONDICIONES DE PARCELA

SEC. 3ª ALINEACIONES Y RASANTES

SEC. 4ª ALTURA DE LOS EDIFICIOS

SEC. 5ª ALTURA DE LAS PLANTAS

SEC. 6ª PATIOS

SEC. 7ª CUERPOS VOLADOS

SEC. 8ª RETRANQUEOS Y CHAFLANES

SEC. 9ª FONDO EDIFICABLE

SEC. 10ª CONDICIONES ESTÉTICAS

SEC. 11ª CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITALIDAD

#### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO**

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES

SEC. 2ª USO ADMINISTRATIVO

SEC. 3ª USO AGROPECUARIO

SEC. 4ª USO ALMACÉN

SEC. 5ª USO COMERCIAL

SEC. 6ª USO DEPORTIVO

SEC. 7ª USO DOCENTE  
SEC. 8ª USO ESPECTÁCULO  
SEC. 9ª USO GARAJE-APARCAMIENTO  
SEC. 10ª USO HOSTELERO  
SEC. 11ª USO INDUSTRIAL  
SEC. 12ª USO OFICINAS  
SEC. 13ª USO RELIGIOSO  
SEC. 14ª USO SANITARIO  
SEC. 15ª USO SOCIO-CULTURAL  
SEC. 16ª USO VIVIENDA  
SEC. 17ª USO ZONA VERDE

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES  
SEC. 2ª ABASTECIMIENTO DE AGUA  
SEC. 3ª SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO  
SEC. 4ª SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
SEC. 5ª ALUMBRADO EXTERIOR  
SEC. 6ª PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

### CAPÍTULO 4. NORMAS DE PLANEAMIENTO

SEC. 1ª AMBITO Y TIPOS DE ACTUACIÓN  
SEC. 2ª SISTEMAS DE GESTIÓN

### CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES  
SEC. 2ª ORDENANZA SU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA  
SEC. 3ª ORDENANZA SU-2: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O AGUPADA  
SEC. 4ª ORDENANZA SU-3: TOLERANCIA INDUSTRIAL  
SEC. 5ª ORDENANZA SU-4: VIVIENDA EN CUEVA  
SEC. 6ª ORDENANZA EA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, COMERCIAL-SOCIAL  
SEC. 7ª ORDENANZA EE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR  
SEC. 8ª ORDENANZA ED: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
SEC. 9ª ORDENANZA EV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE

### ANEXO 1. TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

## **TÍTULO V**

## **NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENRALES DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE SERVICIOS

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES  
SEC. 2ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y SUPERFICIE  
SEC. 3ª CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

SEC. 4ª CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS  
BÁSICAS  
SEC. 5ª CONDICIONES EN VÍAS PÚBLICAS RURALES

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y REGULACIÓN DE  
ACTIVIDADES**

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES  
SEC. 2ª ACTIVIDADES RELACIONADAS CON USOS AGRARIOS  
SEC. 3ª ACTIVIDADES RELACIONADAS CON ALMACENAJE,  
MAQUINARÍA Y PRODUCTOS AGRARIOS  
SEC. 4ª ACTIVIDADES EXTRACTIVAS  
SEC. 5ª ACTIVIDADES INDUSTRIALES  
SEC. 6ª INFRAESTRUCTURAS  
SEC. 7ª VERTEDEROS  
SEC. 8ª ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS  
SEC. 9ª VIVIENDA FAMILIAR

**CAPÍTULO 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO**

SEC. 1ª DISPOSICIONES GENERALES  
SEC. 2ª ORDENANZA SNU-EP-1: PROTECCIÓN VAGUADA  
SEC. 3ª SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

**TÍTULO VI  
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

# **TITULO PRELIMINAR**

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1. NATURALEZA, OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.**

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales tienen el carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento de acuerdo con lo previsto en los artículos 70.2 y 71 de la Ley sobre Régimen Jurídico del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 91 y 92 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, tienen por objeto clasificar el suelo en urbano, y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección contra el segundo.

Serán de aplicación en la totalidad del ámbito territorial del Término Municipal.

### **ARTÍCULO 2. VIGENCIA.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tendrán vigencia indefinida y entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete.

### **ARTÍCULO 3. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.**

1. La alteración del contenido de las presentes Normas Subsidiarias Municipales podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación de alguno, o algunos, de los elementos que las constituyen

2. La modificación de cualquiera de los elementos de las presentes Normas se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, sobre la base de inadecuación de estas Normas a la realidad existente, iniciar los trámites para su revisión, o bien, una vez detectada la necesidad de incorporar nuevas determinaciones con carácter complementario, realizar la modificación correspondiente.

4. Se consideran como otras circunstancias para la modificación o revisión, la aparición de nueva legislación o modificación de la vigente que aconseje adaptar el texto normativo, o la aprobación de un planeamiento de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

5. En todo caso, las Normas quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana del municipio a que afecte.

### **ARTÍCULO 4. EFECTOS.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares.

## ARTÍCULO 5. CONTENIDO.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se componen de los siguientes documentos:

- a.- Memoria informativa.
- b.- Planos de información.
- c.- Memoria justificativa de la ordenación.
- d.- Planos de ordenación.
- e.- Normas urbanísticas.

# **TÍTULO I**

## **DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1.1.1. ORGANOS ACTUANTES.**

La aplicación de estas Normas se realizará por los Organismos competentes para la aprobación, gestión y ejecución de los actos e instrumentos de Planeamiento.

#### **ARTÍCULO 1.1.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

En el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias la Ley habilita los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación.
2. Instrumentos de gestión.
3. Instrumentos de ejecución.

### **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

#### **SECCIÓN 1ª.**

#### **PRINCIPIOS GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1.2.1.**

El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

#### **SECCIÓN 2ª.**

#### **INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

#### **ARTÍCULO 1.2.2. PLANES ESPECIALES.**

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento podrán formarse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación de suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural, y natural.
- g) Cualquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

3. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a las Normas Subsidiarias de Planeamiento en función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar el suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

4. Las determinaciones de los Planes Especiales se concretarán, en los documentos establecidos en el artículo 77.2 del Reglamento de Planeamiento, atendiendo a las particularidades específicas de cada tipo de Plan.

#### **ARTÍCULO 1.2.3. ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento en las condiciones que las mismas fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas por el citado instrumento de ordenación, igualmente en las condiciones que dichas Normas fijen.

b) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano.

2. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que no estuvieran previamente establecidas en las mismas.

3. Los Estudios de Detalle contendrán los documentos establecidos en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

### **CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### **SECCIÓN 1ª.**

#### **PRINCIPIOS GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1.3.1. FUNCIÓN LEGITIMADORA DE PLANEAMIENTO.**

1. Para la ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano será suficiente que dichas Normas contengan las precisiones establecidas en el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de la formulación de los correspondientes Estudios de Detalle en el supuesto previsto en el artículo 14.4 de la Ley del Suelo.

2. Podrán aprobarse Planes Especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

#### **ARTÍCULO 1.3.2. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN.**

1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos, o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. En suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el artículo 117. 2 de la Ley del Suelo, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en las Normas o Planes, se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

### ARTÍCULO 1.3.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

2. Serán sistemas de actuación preferentes los de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad debidamente motivadas exijan la aplicación del sistema de expropiación.

3. El sistema de actuación se delimitará en el Plan y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

### ARTÍCULO 1.3.4. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios de suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

2. Los propietarios de suelo incluidos en el polígono o unidad de actuación deberán constituirse en Junta de Compensación (a excepción de que todos os terrenos pertenezcan a un solo propietario), la cual formulará un Proyecto de Compensación. La Administración será adjudicataria del 10% del aprovechamiento medio.

### ARTÍCULO 1.3.5. SISTEMA DE COOPERACIÓN.

1. El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación, con la aportación del suelo de cesión obligatoria por los propietarios del polígono o unidad de actuación, y la ejecución de las obras por parte de la Administración. Los costes de la urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10% del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

#### ARTÍCULO 1.3.6. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de la expropiación para la ejecución del Plan del que se trate.

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

#### ARTÍCULO 1.3.7. REPARCELACIÓN.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente en la parte que le corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.

Comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

2. La reparcelación tiene por objeto:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

b) La regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

c) La localización sobre parcelas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento.

3. La Ley habilita los siguientes procedimientos reparcelatorios abreviados:

a) Reparcelación voluntaria.

Cuando todos los propietarios formulen propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública.

b) Reparcelación simplemente económica.

Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme al Plan, la reparcelación limitará sus efectos a la redistribución material de los terrenos restantes y a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados.

c) Normalización de fincas.

Se aplicará este procedimiento siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso

regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

## **CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

### **SECCIÓN 1ª PRINCIPIOS GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1.4.1. TIPOS DE INSTRUMENTOS.**

1. La ejecución material de las determinaciones que el Plan prevea en cuanto se refiere a obras de urbanización, se llevará a efecto mediante:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos de obras.

2. En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

### **SECCIÓN 2ª INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **ARTÍCULO 1.4.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización se refiere.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los documentos establecidos en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

#### **ARTÍCULO 1.4.3. PROYECTOS DE OBRAS.**

Podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

## **TÍTULO II NORMAS DE RÉGIMEN JURÍDICO**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **SECCIÓN 1ª PRINCIPIOS GENERALES**

##### **ARTÍCULO 2.1.1. EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

Las facultades de derecho de la propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, o en virtud de la misma, por las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

#### **SECCIÓN 2ª CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **ARTÍCULO 2.1.2. TIPOS DE SUELO.**

El territorio del municipio, afecto por las presentes Normas Subsidiarias, se clasifica en todos o alguno de los siguientes tipos: suelo urbano, y suelo no urbanizable.

##### **ARTÍCULO 2.1.3. SUELO URBANO.**

Constituyen el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento incluye en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.
- b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

##### **ARTÍCULO 2.1.4. SUELO NO URBANIZABLE.**

Constituyen el suelo no urbanizable:

- a) Los demás espacios del término municipal.
- b) Los espacios que las Normas determinen para otorgarles una especial protección, a los efectos de la Ley del Suelo, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

## **CAPÍTULO 2. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS**

### **SECCIÓN 1ª CESIONES OBLIGATORIAS**

#### **ARTÍCULO 2.2.1. NORMAS GENERALES.**

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las Cesiones gratuitas de Suelo que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos de suelo en los términos que resulten de las presentes Normas y de cada uno de los Planes que las desarrollen.

2. La Administración actuante está obligada a afectar a los fines previstos en el Plan, el Suelo que adquiriera como consecuencia de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

3. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.

#### **ARTÍCULO 2.2.2. CESIONES EN SUELO URBANO.**

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán a favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.

2. El reparto equitativo de las cargas que deriven de la aplicación de este artículo se efectuarán a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

### **SECCIÓN 2ª COSTES Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

#### **ARTÍCULO 2.2.3. SUFRAGIO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.**

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

2. El importe de las obras de urbanización a que se refiere el punto anterior, comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmando y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueren necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vía pública.

3. Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

4. Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el punto 1 de este artículo, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el Plan que se ejecute.

5. También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los proyectos de Urbanización, y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

#### ARTÍCULO 2.2.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

### SECCIÓN 3ª INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y CARGAS

#### ARTÍCULO 2.2.5. NORMAS GNERALES.

El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en las secciones 1ª y 2ª de este capítulo dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la propia expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación según los casos.

### SECCIÓN 4ª EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

#### ARTÍCULO 2.2.6. EN SUELO URBANO.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas impuestas por el planeamiento, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela

mereciese la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en caso de terrenos no incluidos en polígonos o unidades de actuación, o siempre que concurren los requisitos establecidos en el artículo 41 del citado Reglamento para el caso de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación.

A estos efectos tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en las presentes Normas, debiendo contar con abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y acceso rodado, siendo además exigible que la vía a que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedasen suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el artículo 28.1 de las presentes Normas, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### ARTÍCULO 2.2.7. EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarían sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

- a) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados por el planeamiento.
- b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda unifamiliar, en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

- c) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas establecidas por el planeamiento, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. Los espacios que por sus características según las Normas Subsidiarias deban ser objeto de una especial protección, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

#### ARTÍCULO 2.2.8. NUCLEO DE POBLACIÓN.

1. Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, que sean característicos de las áreas con destino urbano.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado 1.b del artículo anterior, se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando se de alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan más de dos edificaciones contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre las mismas sea menor o igual a 100 metros. (CIEN)

b) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- I. Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta o cuando, aún sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
- II. Tener una distribución, forma parcelaria o tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las plantas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
- III. Disponer de accesos viarios comunes o exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- IV. Disponer de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizadas subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
- V. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos.
- VI. Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización.

#### ARTÍCULO 2.2.9. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultasen disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

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

3. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

#### ARTÍCULO 2.2.10. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.

1. Solamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación de acuerdo con lo que, además de lo especificado en la Ley del Suelo, establezca la legislación específica aplicable.

2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

## **CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **SECCIÓN 1ª LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **ARTÍCULO 2.3.1. ACTOS SUJETOS.**

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones, permisos o concesiones para la realización de actividades, estarán sujetos a la obtención previa de licencia urbanística los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

#### ARTÍCULO 2.3.2. NORMATIVA APLICABLE.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y en su caso, en los Planes que las desarrollen.

2. La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirá con arreglo a los art. 178 a 180 de la Ley del Suelo, y 1 a 9 del Reglamento de disciplina Urbanística, ajustándose su tramitación a lo dispuesto en los art. 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Legislación de Régimen Local o preceptos que la sustituyan.

#### ARTÍCULO 2.3.3. CADUCIDAD.

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse de conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

La caducidad requerirá declaración expresa previo expediente con audiencia, en todo caso, del interesado.

#### ARTÍCULO 2.3.4. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LAS OBRAS.

Atendiendo a sus características y envergadura de las obras que hayan de realizarse, se clasificarán éstas en los siguientes grupos:

- a) Obras o Proyectos de Urbanización.
- b) Obras de nueva planta.
- c) Obras de reforma y ampliación.
- d) Obras menores.
- e) Demoliciones.

#### ARTÍCULO 2.2.5. REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido en todo caso al estricto cumplimiento de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias y al cumplimiento por parte de los propietarios y promotores de todas las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

En ningún caso podrá autorizarse, o reputarse autorizada por silencio administrativo, obra o construcción alguna en contra de las previsiones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

La realización de obras en cada una de las distintas clases de suelo-urbano, no urbanizable y estará sujeta a las limitaciones establecidas en la Sección 4ª del Capítulo 2ª del presente Título.

#### ARTÍCULO 2.3.6. CAMBIO DE USO.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando el existente que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en al que se justifique la adecuación del nuevo uso a implantar al planeamiento urbanístico. El Ayuntamiento, a la vista de los informes técnicos oportunos, acordará la concesión o denegación de la licencia.

#### ARTÍCULO 2.3.7. DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE.

A la solicitud de la Licencia se acompañarán, la función de los distintos tipos de obras a realizar, los siguientes documentos:

##### a) OBRAS O PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Cuando se trate de desarrollar en integridad las previsiones de estas Normas Subsidiarias se elaborarán Proyectos de Urbanización, suscritos por Técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Cuando las obras de urbanización a realizar no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planteamiento urbanístico podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por Técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

##### b) OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN.

Se acompañará a la solicitud de Licencia un Proyecto, redactado por Técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar.

##### c) OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN.

Se exigirá un Proyecto, redactado por Técnico competente, a las obras que por su naturaleza y envergadura les sea exigible, conforme a la legislación específica aplicable. La reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las Ordenanzas Regulatorias de la Edificación de estas Normas Subsidiarias, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

##### d) OBRAS MENORES.

1. Con la solicitud de licencia para la ejecución de este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y el encargado de ejecutar la obra.

2. A efecto de lo dispuesto en este apartado se considerarán obras menores las siguientes:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

e) DEMOLICIONES.

Todas las obras de demolición de edificios y construcciones deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud de Licencia un Proyecto redactado por Técnico competente en el que queden claramente definidas las obras a realizar.

ARTÍCULO 2.3.8. CÉDULA URBANÍSTICA.

El Ayuntamiento podrá crear un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

El documento se denominará Cédula Urbanística de Terreno o Edificación, según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo obligatoria su creación para las fincas comprendidas en polígonos en los que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación señalados en la Ley del Suelo.

La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan o Norma por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- d) Unidad de actuación, polígono o sector, en su caso, de que se trate.
- e) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación, en su caso.
- f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

SECCIÓN 2ª

LICENCIAS DE APERTURA DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

ARTÍCULO 2.3.9. ACTOS SUJETOS.

Será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de las mismas.

ARTÍCULO 2.3.10. REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES.

1. Las solicitudes de apertura de instalaciones deberán estar suscritas por Técnicos competentes.

2. Las solicitudes de Licencia para actividades que no puedan calificarse de inocuas, de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de gobernación de 20 de Junio de 1967, deberán ir acompañadas de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

ARTÍCULO 2.3.11. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

1. Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y a la Normativa posterior que lo desarrolla.

2. Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente

licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los Técnicos municipales.

3. De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.

### SECCIÓN 3ª PARCELACIONES

#### ARTÍCULO 2.3.12. NORMATIVA APLICABLE

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los artículos 94 a 96 de la Ley del Suelo, además de por lo que se indica en el artículo siguiente.

#### ARTÍCULO 2.3.13. CONCEPTO Y REQUISITOS.

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define reglamentariamente en las presentes Normas.

2. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el presente planeamiento o como Suelo Apto para Urbanizar, delimitado por el mismo, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

3. En suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias del artículo 95 de la Ley del Suelo.

### SECCIÓN 4ª CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ÓRDENES DE EJECUCIÓN

#### ARTÍCULO 2.3.14. DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso los demás Organismos competentes, ordenarán, de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## ARTÍCULO 2.3.15. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

1. En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a las determinaciones y criterios de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico. Sin embargo, se establecen las siguientes normas especiales:

a) Se permitirán actuaciones dirigidas estrictamente a la conservación, limitándose las actuaciones de restauración y prohibiéndose expresamente las reconstrucciones, excepto en lo relativo a las zonas dañadas. Se permitirán las reformas para la suspensión de elementos añadidos ajenos a la calidad de la obra inicial, así como restauraciones de elementos con un avanzado deterioro, siempre que estén plenamente justificadas.

b) Se prohíben las obras de demolición, restauración o reforma sin consentimiento expreso de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Ayuntamiento.

2. En los edificios y conjuntos calificados como el interés histórico-artístico o ambiental por el Planeamiento o por estar incluidos en relaciones, catálogos o inventarios, las posibles actuaciones dependerán del interés del edificio y del estado de conservación de sus constantes tipológicas y ambientales.

3. Las obras de reforma o restauración se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos o tradicionales que den carácter al edificio. Sin embargo, se intentará suprimir todos los elementos ajenos al estado y calidad originales de la edificación.

## SECCIÓN 5ª DECLARACIÓN DE RUINA

### ARTÍCULO 2.3.16. CONCEPTO Y REQUISITOS.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando ella concorra alguna de las siguientes causas, rigen lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

a) Que el daño que le afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales.

b) Que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual de la edificación o plantas afectadas.

c) Que junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

2. Igualmente se entenderá que es ruina una construcción cuando los daños o reparaciones señalados en los apartados a y b anteriores, se refieran a la salubridad de la edificación.

3. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en la sección segunda del Capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanísticas.

Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

#### ARTÍCULO 2.3.17. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado y se tramitará de acuerdo con los artículos 18 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según lo previsto en los artículos 26 y 27 del citado Reglamento.

#### ARTÍCULO 2.3.18. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

#### ARTÍCULO 2.3.19. INMUEBLES CATALOGADOS.

La declaración de ruina de inmuebles catalogados por el Planeamiento urbanístico o sometidos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico-Artístico, no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro grave e inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.

### SECCIÓN 6ª PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### ARTÍCULO 2.3.20. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en éstas Normas y sus Ordenanzas así como en la Ley del Suelo tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 a 188 de la Ley del Suelo, y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

2. Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### ARTÍCULO 2.3.21. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el Título VI de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

# **TÍTULO III**

## **NORMAS DE PROTECCIÓN**

### **CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **SECCIÓN 1ª** **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 3.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

1. En la realización de actividades de construcción, demolición, movimiento de tierras, implantación de instalaciones, etc, reguladas por estas Normas Subsidiarias, deberán observarse, en todo caso, las normas establecidas para la protección de las infraestructuras en sus correspondientes legislaciones sectoriales.

2. Salvo previsión expresa en contrario contenida en la legislación específica de cada infraestructura, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas de las autorizaciones, concesiones o informes que dicha legislación exija para la realización de las actividades de que se trate en el emplazamiento propuesto.

3. En el supuesto de que la legislación sectorial aplicable exija la obtención de licencia urbanística con carácter previo al otorgamiento de las autorizaciones o concesiones correspondientes, el Ayuntamiento concederá la licencia con expreso sometimiento a la condición de que previamente a la realización de las actuaciones amparadas por la misma se obtengan las autorizaciones o concesiones sectorialmente exigidas.

#### **SECCIÓN 2ª** **PROTECCIÓN A LA RED DE TRANSPORTES**

##### **ARTÍCULO 3.1.2. CARRETERAS.**

1. La realización de obras, plantaciones o implantación de instalaciones en las zonas ocupadas por las carreteras, autopistas o autovías estatales y sus áreas de protección, deberán someterse en todo caso a las prescripciones contenidas en la Ley de Carreteras de 23 de Julio de 1.989 y Reglamentos que la desarrollen.

2. Para la realización de obras, plantaciones o implantación de instalaciones en las zonas ocupadas por las carreteras de la J.C.C.M., provinciales o locales se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de 19 de Diciembre de 1.974 en tanto no sea desarrollada y aprobada la legislación correspondiente.

##### **ARTÍCULO 3.1.3. FERROCARRILES.**

1. La realización de obras y actividades en las zonas próximas de las instalaciones ferroviarias se regirán según lo dispuesto en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de Julio de 1.988.

2. En Suelo Urbano, las edificaciones deberán separarse como mínimo 50 metros del carril exterior de las vías férreas, siempre que entre dichas edificaciones y la vía no

medie un vial ya existente, en cuyo caso regirá la línea de este último, dejando una distancia mínima de 5 metros contados a partir del carril exterior más próximo.

3. En las demás clases de suelo las distancias mínimas que deberán guardar las edificaciones será de 100 metros contados a partir del eje de la vía férrea.

4. Las franjas libres de edificación resultantes de la aplicación de este artículo se dedicarán a zonas verdes o estacionamientos siempre que ello resulte compatible con la vecindad del ferrocarril.

#### ARTÍCULO 3.1.4. AEROPUERTOS E INSTALACIONES DE AYUDA A LA NAVEGACIÓN ÁEREA

La realización de obras de edificación, localización de instalaciones, plantaciones, etc, en las proximidades de los aeropuertos, helipuertos e instalaciones de ayuda a la navegación aérea estará sometida a las limitaciones y servidumbres impuestas por la Ley sobre Aeropuertos, de 2 de Noviembre de 1940, la Ley sobre Navegación aérea, de 21 de Julio de 1960 y los Decretos de 17 de Julio de 1968, 24 de Febrero de 1972 y 19 de Julio de 1975.

### SECCIÓN 3ª PROTECCIÓN A LA RED DE INFRAESTRUCTURAS Y OTRAS INSTALACIONES DE SERVICIOS

#### ARTÍCULO 3.1.5. LINEAS ELÉCTRICA E INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACIÓN.

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones en la vecindad de líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres determinadas por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de Marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de Octubre de 1966.

2. Se define una banda de protección cuyos bordes exteriores sean paralelos a la conducción de que se trate y cuya anchura respetará una distancia de 15 metros contados a ambos lados de los límites exteriores de la red. En esta banda de protección queda expresamente prohibidos el arbolado y todo tipo de construcciones.

#### ARTÍCULO 3.1.6. INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL.

La realización de obras y edificaciones en las proximidades de las instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y sus zonas de seguridad, se regirá por lo dispuesto en la Ley de 12 de Marzo de 1975 de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10 de Febrero de 1978.

## **CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO**

### **SECCIÓN 1ª PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS**

#### **ARTÍCULO 3.2.1. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.**

1. El Ayuntamiento instará al Organismo de cuenca competente la iniciación de los trámites precisos para la realización de los oportunos apeos y deslindes o de la estimación de la ribera probable.

2. La realización de obras o actividades en el dominio público hidráulico se someterá a los trámites y requisitos exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas de 1985. Quedan prohibidas aquellas actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables delimitadas con arreglo a lo previsto en la legislación de aguas, cualquiera que sea el régimen de propiedad y calificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtenga la autorización prevista en dicho Decreto y la correspondiente licencia municipal.

3. La realización de obras de cualquier finalidad, incluyendo la corrección de cuencas, que puedan afectar a los cauces y sus zonas de protección y pudieran implicar riesgos para el medio ambiente, exigirá la presentación de una evaluación de sus efectos por aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni al medio ambiente.

4. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán a usos forestales mediante repoblación de especies apropiadas o conservación de las existentes.

#### **ARTÍCULO 3.2.2. EMBALSES.**

1. Cualquiera que sea el destino de los embalses, se estará a lo dispuesto en la Legislación de Aguas.

2. En tanto el Planeamiento no lo autorice expresamente sólo se admitirá, en la franja de protección de 500 metros, aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como aquellos usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Ordenes de 28 de Junio de 1968 y 31 de Octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

Asimismo podrán admitirse eventualmente las infraestructuras de servicio a la explotación agraria y a las cercas pecuarias; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio. En la concesión de licencias para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales o instalación de campamentos, deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

3. En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

#### ARTÍCULO 3.2.3. AGUAS SUBTERRANEAS.

1. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada en suelo no urbanizable, cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la presentación, con la solicitud de Licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

2. Para la obtención de autorización de cementerios y vertederos, controlados o no, de residuos sólidos, es requisito imprescindible justificar, mediante los estudios oportunos, que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

#### ARTÍCULO 3.2.4. VERTIDOS.

1. En aplicación del artículo 89 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que hayan de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vayan destinadas.

3. En todo caso las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

4. Los vertidos industriales a las redes generales de saneamiento serán autorizados cuando dichos vertidos sean asimilables a los de naturaleza urbana en lo referido a su carga contaminante.

5. Las condiciones de depuración y límites de toxicidad se regularán según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Igualmente, las estaciones depuradoras reunirán los requisitos exigidos en la Resolución de 23 de Abril de 1969 sobre Proyectos y ejecución de instalaciones depuradoras.

### ARTÍCULO 3.2.5. REGULACIÓN DE RECURSOS.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y para usos residenciales en suelo no urbanizable será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la falta de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

## SECCIÓN 2ª PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

### ARTÍCULO 3.2.6. MASAS ARBOREAS.

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse a la legislación forestal sin perjuicio de la aplicación específica de las presentes normas de protección.

Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias las que reúnan alguna de las siguientes características:

- a) Se hallen destinadas por el planeamiento a usos recreativos.
- b) Se sitúen en zonas de dominio público, de protección de infraestructuras o destinadas a sistemas generales.
- c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas.
- d) En todo caso se considerará masa arbórea protegida la vegetación arbórea o arbustiva de los sotos de ribera de vegetación natural, así como las dehesas y todos los enclaves de vegetación.

### ARTÍCULO 3.2.7. APROVECHAMIENTOS FORESTALES DE CONSERVACIÓN.

La tala de árboles situados en masas arbóreas incluidas en espacios protegidos quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, tramitada con arreglo al procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones urbanísticas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

### ARTÍCULO 3.2.8. TALA DE ARBOLADO PARA TRANSFORMACIÓN DE USO.

1. La tala de arbolado para transformación de uso quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística tramitada con arreglo al procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique eliminación de parte de ellas sólo se autorizará cuando se garantice la reposición de una cobertura arbolada equivalente al 150% de la originaria eliminada con la misma especie arbórea u otra más próxima a la climax en un entorno inmediato compatible.

### SECCIÓN 3ª PROTECCIÓN DE LA FAUNA

#### ARTÍCULO 3.2.9. CERCAS Y VALLADOS.

El levantamiento de cercas y vallados deberá someterse al requisito de obtención de previa licencia urbanística con el fin de garantizar la libre circulación de la fauna. Dicho requisito será preceptivo para todos los casos, no exigiéndose autorización previa de la Comisión de Urbanismo para las cercas y vallados de carácter pecuario, pero sí exigiéndose esta autorización para los de carácter cinegético.

#### ARTÍCULO 3.2.10. PUESTOS FIJOS DE CAZA.

Se prohíbe la construcción de nuevos puestos fijos dedicados a la guarida y acecho de cazadores de aves migratorias.

#### ARTÍCULO 3.2.11. OBRAS EN CAUCES NATURALES.

En la solicitud de licencia para la realización de obras que puede afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

### SECCIÓN 4ª PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

#### ARTÍCULO 3.2.12. CONSIDERACIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES.

1. En la implantación de usos que puedan generar contaminación atmosférica, deberá tenerse en cuenta las condiciones ambientales derivadas de las condiciones climatológicas de la zona, y en particular de la capacidad de dispersión de contaminantes.

2. La evaluación de la contaminación ambiental se realizará de tal modo que se tengan en cuenta los posibles efectos acumulativos por la creación de nuevas instalaciones o la transformación o ampliación de las existentes. Para la concesión de las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura se exigirá la realización de estudios que demuestren que la actividad propuesta no supera los límites de contaminación aplicables, ni por si misma ni una vez sumada a las instalaciones existentes.

3. A tales efectos se estará a lo dispuesto en la Ley 38/1972 de protección del Ambiente atmosférico y demás legislación aplicable.

## SECCIÓN 5ª PROTECCIÓN DE LOS SUELOS

### ARTÍCULO 3.2.13. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Los Proyectos de Urbanización y las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, cuando la altura sea mayor de 3 metros y del 30% con carácter general, o que afecten a una superficie de más de 5.000 m<sup>2</sup>, o supongan el manejo de más de 5.000 m<sup>3</sup>, o se sitúen en el interior de espacios de catálogo, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. Para la concesión de la licencia en estos casos, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos, y será exigida la autorización previa de la Comisión de Urbanismo. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección.

### ARTÍCULO 3.2.14. ACTIVIDADES AGRARIAS.

No será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la realización de actos de preparación y acondicionamiento de suelos para la realización de operaciones de transformación agrícola, forestal o de mejora de pastizales con arreglo a los Planes o Proyectos aprobados por la Consejería de Agricultura.

### ARTÍCULO 3.2.15. GANADERÍA ESTABULADA.

En ningún caso podrán autorizarse estas instalaciones sin que se acredite la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como de los efectos nocivos sobre la salud.

## SECCIÓN 6ª PROTECCIÓN DEL PAISAJE

### ARTÍCULO 3.2.16. IMPACTO PAISAJÍSTICO.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarras, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural o edificado.

2. Para la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias se valorará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la proximidad a las vías de comunicación, laderas, vecindad de monumentos, o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, etc.

### ARTÍCULO 3.2.17. CARTELES DE PROPAGANDA.

1. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Término Municipal y queda expresamente prohibida en las áreas declaradas de interés paisajístico. Asimismo queda expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como requemos, árboles, laderas, etc., así como la incluida en el interior de espacios de catálogo, y la que se apoye en, o impida la visibilidad de monumentos o edificios y construcciones de carácter histórico-cultural.

2. Se consideran fuera de ordenación los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en estas Normas, por lo que no podrán renovarse las condiciones actualmente vigentes y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

### ARTÍCULO 3.2.18. IMÁGENES Y MONUMENTOS.

Los proyectos de construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en suelo no urbanizables estarán sometidos al requisito de obtención de licencia urbanística, con informe previo del organismo sectorial competente y autorización previa de la Comisión de Urbanismo, y deberán ir acompañados de un estudio de evaluación de sus efectos en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

## SECCIÓN 7ª PROTECCIÓN DE LAS VIAS PECUARIAS

### ARTÍCULO 3.2.19. SEÑALAMIENTO.

El planeamiento urbanístico municipal recoge la existencia de las vías pecuarias, señalando el emplazamiento de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majadas y abrevaderos. En el caso de que no haya realizado el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento instará a los organismos competentes a la realización de los mismos para su incorporación al planeamiento.

### ARTÍCULO 3.2.20. PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DEFINITIVA.

En aplicación de la Ley de 27 de Junio de 1974 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el art. 58.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

## **CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO**

### **SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 3.3.1. DEBERES DEL AYUNTAMIENTO.**

El Ayuntamiento cooperará con los Organismos competentes para la ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico Español en la conservación y custodia de dicho Patrimonio comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerá, asimismo, las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esa Ley.

#### **ARTÍCULO 3.3.2. DEBERES DE LOS PARTICULARES.**

Las personas que observen peligro o deterioro en un bien integrante del Patrimonio Histórico deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, quien comprobará el objeto de la denuncia y actuará con arreglo a lo dispuesto en la Ley.

### **SECCIÓN 2ª PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO Y DE LAS CONSTRUCCIONES DE INTERÉS HISTÓRICO-CULTURAL**

#### **ARTÍCULO 3.3.3. CONCEPTO.**

1. A los efectos de estas Normas se entenderá por Yacimientos de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el Patrimonio Arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

2. Se entenderán por construcciones de interés histórico-cultural no solamente las formalmente declaradas como tales con arreglo a la legislación protectora del patrimonio histórico, sino las construcciones y edificaciones, cualquiera que sea su naturaleza y uso, que por su antigüedad, características constructivas, representatividad cultural, etc., sean merecedoras de un tratamiento diferenciado.

En las construcciones de interés histórico-cultural, hasta que la Administración competente precise los límites de protección, se les aplicará lo previsto en el artículo siguiente.

#### **ARTÍCULO 3.3.4. YACIMIENTOS AL DESCUBIERTO.**

En las zonas en que existan yacimientos de interés científico al descubierto, catalogados por la Consejería de Educación y Cultura, se establece un área de

protección en la que se prohíbe toda actuación que lleve aparejada la alteración del medio. La edificación y urbanización se consideran usos incompatibles y por tanto específicamente excluidos de estos suelos. Se considerará como área de protección la definida por la distancia de menos de doscientos metros del borde exterior del yacimiento en cuestión.

#### ARTÍCULO 3.3.5. YACIMIENTOS DETECTADOS Y HALLAZGOS.

1. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser tramitada por la Comisión de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Educación y Cultura.

2. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal, quién ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad y lo comunicará a la Consejería de Educación y Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

#### ANEXO AL TÍTULO III NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE

Como normativa contemplada en la elaboración de Planeamiento, y sin que esta enumeración tenga carácter limitativo, se incluye a continuación un listado de las principales normas sectoriales que habrán de ser contempladas en la aplicación de las Normas Subsidiarias y sin perjuicio de la directa aplicación de cuentas leyes y disposiciones de carácter general que las desarrollen, complementen o sustituyan.

1. En relación con los Espacios Naturales Protegidos:
  - Ley 15/1975 de 2 de Mayo, sobre Espacios Naturales Protegidos.
  - Reglamento de aplicación de dicha Ley, aprobado por D.2676/1977 de 4 de Marzo.
  - Real Decreto 1105/82 de 14 de Mayo, sobre la actuación del ICONA en zonas de influencia socio-económica de Parques y Reservas Nacionales.
  
2. En relación con el Patrimonio Histórico-Artístico:
  - Ley de 25 de Junio de 1985, sobre el Patrimonio Histórico Español.
  - Reglamento de la misma, D.22 de Julio de 1958.
  - Decreto de 22 de Julio de 1958 sobre Monumentos Provinciales y Locales.
  - Orden de 20 de Noviembre de 1964, sobre instrucciones para la defensa de los Conjuntos Históricos-Artísticos.
  
3. En relación con las aguas continentales:
  - Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1985.
  - Reglamento de Policía de Aguas, D. de 14 de Noviembre de 1958.
  - Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986. R.D. 849/86.
  - Orden de 4 de Septiembre de 1959 sobre vertido de aguas residuales.
  - Orden de 9 de Octubre de 1962 sobre el mismo tema.

- Reglamento sobre Enturbiamiento de Aguas Públicas, aprobado por Real Decreto de 16 de Noviembre de 1900.
  - Ley de Obras Hidráulicas, de 7 de Julio de 1911.
  - Ley de Repoblación forestal de las riberas de ríos y arroyos, de 18 de Octubre de 1941.
  - Ley de Repoblación Forestal y Cultivos Agrícolas en cuencas alimentadoras de embalses, de 19 de Diciembre de 1951.
  - Orden de 13 de Mayo de 1967 sobre distribución de competencias entre los Ministerios de Obras Públicas y Agricultura.
4. En relación con la protección de la fauna:
- Ley de Caza, de 4 de Abril de 1970.
  - Ley 37/1966 de 31 de Mayo, sobre creación de Reservas Nacionales de Caza.
  - D.2612/1974 de 9 de Agosto, sobre funcionamiento de las Reservas Nacionales de Caza.
  - D.2573/1973 de 5 de Octubre, sobre protección de determinadas especies.
  - R.D. 1.497/86 de 6 de Junio estableciendo medidas de protección para las especies de fauna y sus habitats.
5. En relación con los montes:
- Ley de Montes, de 8 de Junio de 1957.
  - Reglamento de Montes, D. 485/1962 de 22 de Febrero.
  - Ley de Incendios forestales, de 5 de Diciembre de 1968.
  - Reglamento de la anterior, D.3769/1972 de 23 de Diciembre.
  - Ley de Montes Vecinales en Mano Común, de 11 de Noviembre de 1980.
  - Ley de fomento de la Producción Forestal, de 4 de Enero de 1977.
  - Reglamento de la anterior, D. 1279/1978 de 2 de Mayo.
  - Decretos de 19 de Agosto de 1967, 19 de Octubre de 1967 y 15 de Junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.
  - Ley de 7 de Octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.
  - Reglamento de la anterior, D. de 6 de Junio de 1969.
6. En relación con las vías pecuarias:
- Ley de Vías Pecuarias, de 27 de Junio de 1974.
  - Decreto de 24 de Julio de 1975.
  - Artículo 570 del Código Civil.
7. En la relación con el turismo:
- Ley de Centros y Zonas de interés Turístico Nacional, de 28 de Diciembre de 1963.
  - Reglamento de la misma aprobado D. 4297/64 de 23 de Diciembre.
  - Normas sobre Territorios de Preferente uso Turístico, contenidas en los Decretos 2482/1974 de 9 de Agosto y 1077/1977 de 28 de Marzo, y la Orden de 24 de Octubre de 1977.
  - D. 3787/1970 de 19 de Diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos.
  - Orden de 28 de Julio de 1966 sobre Ordenación de los campamentos de turismo.
  - Orden de 28 de Octubre de 1968 sobre ciudades de vacaciones.

8. En relación con la publicidad exterior:
  - D. 917/1967 de 20 de Abril.
  
9. En relación con las minas:
  - Ley de Minas de 21 de Julio de 1973.
  - Reglamento de Policía Minera de 23 de Agosto de 1934, completado por el D. 2540/1960 de 22 de Diciembre y la Orden de 7 de Julio de 1961.
  - Ley de Fomento de la Minería, de 4 de Enero de 1977.
  - Ley de 5 de Noviembre de 1980, sobre reforma de la Ley de Minas con especial atención a los recursos energéticos.
  - Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por explotaciones mineras.
  
10. En relación con los suelos:
  - Ley de 20 de Julio de 1955 sobre conservación y mejora de suelos agrícolas.
  - D. de 8 de Junio de 1956 sobre aplicación de la anterior.
  
11. En relación con los residuos:
  - Ley 42/1975 de 19 de Noviembre, sobre Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
  - Ley sobre Régimen Jurídico Básico de los Residuos Tóxicos y Peligrosos de 14 de Mayo de 1986.
  - R.D. 1.154/86 de 11 de Abril sobre declaración por el Gobierno de Atmósfera contaminada.
  - R.D. Legislativo 1.163/86 de 13 de Julio por el que se modifica la Ley 42/75 sobre desechos y residuos sólidos urbanos.
  - R.D. Legislativo 1.302/86 de 28 de Julio sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
  
12. En relación con las vías de comunicación:
  - Ley de carreteras, de 19 de Diciembre de 1974 y de 23 de Julio de 1989.
  - Reglamento de carreteras, aprobado por R.D. 1073/77, de 8 de Febrero.
  - Real Decreto 928/1977 de 11 de Marzo sobre Obras estatales de infraestructura vial en medio urbano.
  - Ley de 30 de Julio de 1988 de Ordenación de los Transportes Terrestres.
  
13. En relación con la energía:
  - Ley 10/1966 de 28 de Marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
  - Reglamento de la anterior, aprobado por Decreto 2619/1966 de 20 de Octubre.
  - Reglamento de Línea Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/1968 de 28 de Noviembre.
  - Ley 25/1964, de Abril, sobre Energía Nuclear.
  
14. En relación con las Servidumbres Aeronáuticas:
  - Ley de Aeropuertos, de 2 de Noviembre de 1940.
  - Ley sobre la navegación Aérea, de 21 de Julio de 1960.
  - D. 584/1972 de 24 de Febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas.
  - D. 1844/1975 de 10 de Julio, sobre Servidumbres Aeronáuticas de los Helipuertos.

15. En relación con las redes de comunicaciones:
  - Ley 3/1976 de 11 de Marzo, sobre Expropiación Forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los Servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.
16. En relación con las zonas de interés para la Defensa Nacional.
  - Ley 8/1975 de 12 de Marzo, sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
  - Reglamento de ejecución de la anterior Ley, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de Febrero.
17. En relación con las inversiones y adquisiciones de inmuebles por extranjeros.
  - Decreto Ley 1151/1952, de 22 de Marzo sobre adquisición de fincas rústicas por extranjeros.
  - Decreto 3022/1974 sobre reglamento de inversiones extranjeras.
  - Resolución de 30 de Julio de 1975 sobre adquisición de inmuebles urbanos por extranjeros.
18. En relación con la instalación y el funcionamiento de industrias:
  - Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, modificado por Decreto 3494/1964, de 5 de Noviembre, aprobando el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Ordenes de 15 de Marzo de 1963, 21 de Marzo de 1964 y 25 de Octubre de 1965, sobre aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Decreto 2107/1968, de 16 de Agosto, sobre régimen de poblaciones con altos niveles de contaminación atmosférica o de perturbaciones por ruidos o vibraciones.
  - Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
  - Decretos 833/1975, 6 de Febrero, y 2512/1978 de 14 de Octubre que desarrollan la anterior y dan normas para su aplicación.
19. En relación con la industria y el medio rural:
  - Decreto 118/1973, de 12 de Enero, por el que aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
  - Orden de 14 de Octubre de 1969 sobre comprobación del cumplimiento de los índices de intensidad de explotación en las zonas regables.
  - Decretos 3735/1974, de 20 de Diciembre, 2320/1976 de 24 de Agosto y 2499/1976 de 15 de Octubre sobre fomento de las transformaciones en regadío por la iniciativa privada.
  - Ley 25/1982 de 30 de Junio sobre Agricultura de Montaña.
  - Real Decreto 2164/84 de 31 de Octubre por el que se regula la acción común para el desarrollo integral de las zonas de agricultura de montaña y otras zonas equiparables en desarrollo de la Ley 25/82 y Real Decreto 2164/84 de 31 de Octubre por el que se modifica el artículo 2 del anterior.
20. En relación con el Urbanismo y el Régimen del Suelo:
  - Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril.

- Reglamento del Planeamiento, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.
- Reglamento de la Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3187/1978 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto.
- Real Decreto 1169/1978, de 2 de Mayo, sobre creación de sociedades urbanísticas por la Administración Pública.
- Real Decreto-Ley 3/19890 de 14 de Marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto-Ley 16/1981 de 16 de Octubre sobre adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

# **TÍTULO IV**

## **NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **SECCIÓN 1ª** **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 4.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Las Condiciones Generales de Edificación establecen las limitaciones físicas a que han de ajustarse las edificaciones en suelo urbano, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

Estas Condiciones Generales estarán supeditadas a las particulares que para cada tipo concreto de suelo establezcan las presentes Normas Subsidiarias, y no exime del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

##### **ARTÍCULO 4.1.2. CLASIFICACIÓN.**

Las Condiciones Generales que deben cumplir las edificaciones, se referirán a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Alineaciones y rasantes.
- c) Altura de los edificios.
- d) Altura de las plantas.
- e) Patios.
- f) Cuerpos volados.
- g) Retranqueos y chaflanes.
- h) Fondo edificable.
- i) Condiciones estéticas.
- j) Condiciones técnicas y de habitabilidad.

#### **SECCIÓN 2ª** **CONDICIONES DE PARCELA**

##### **ARTÍCULO 4.1.3. PARCELA EDIFICABLE.**

1. Se considera parcela edificable la mínima superficie de terreno que permite implantar un uso o actividad.

2. Par ser edificable una parcela, en suelo urbano, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en el art. 82 de la Ley del Suelo.
- b) Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 metros.
- c) Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará inedificable.

#### ARTÍCULO 4.1.4. PARCELAS EXCEPTUADAS.

1. Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie del número anterior las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer la Normalización de fincas a efectos de configurar parcelas edificables.

2. En casos excepcionales, y siempre y cuando no sea posible efectuar la Normalización de fincas según se regulan en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan en los artículos de las presentes Normas.

### SECCIÓN 3ª ALINEACIONES Y RASANTES

#### ARTÍCULO 4.1.5. ALINEACIONES.

Las modificaciones de las alineaciones definidas en las presentes Normas deberá justificarse mediante Estudio de Detalle.

Si la modificación fuera de escasa importancia se considerará suficiente el Informe técnico Municipal previo a la Concesión de Licencia Urbanística.

#### ARTÍCULO 4.1.6. RASANTES.

Toda edificación deberá ajustarse a la alineaciones y rasantes oficiales y en su defecto a las reales o actuales que para una parcela específica, o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

### SECCIÓN 4ª ALTURA DE LOS EDIFICIOS

#### ARTÍCULO 4.1.7. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y por la altura en metros, debiendo cumplirse simultáneamente ambas condiciones.

2. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general, de tres plantas o 10,50 metros.

3. No obstante lo anterior, se permitirán edificaciones de cuatro plantas o 13,50 metros en aquellos tramos de fachadas consolidadas, a las cuales tenga fachada el solar, en los que al menos el 75% de la longitud de fachada de los mencionados tramos, disponga de altura de cuatro o mas plantas. La aplicación de tal circunstancia habrá de

realizarse por los Servicios Técnicos Municipales, otorgándose la correspondiente Cédula Urbanística.

En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que se frente el solar.

4. La altura máxima de edificios de 2 plantas será de 7,50 metros, y en edificios de 1 planta, esta será de 4,50 metros.

5. La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

Ancho de calles	Altura en metros máxima	Nº máximo de plantas
Hasta 9 metros	7,50	B+I = 2
Igual o mayor de 9 metros	10,50	B+II = 3

6. La altura mínima de edificación será de 4,00 m., independientemente del ancho de la calle a la que de frente su fachada, siendo las medianeras resultantes tratadas con arreglo a lo establecido en el artículo 4.1.35 de las presentes Normas. (\*Modificación puntual número 4 de las NNSS – BOP N° 60 del 23 de mayo de 2011\*)

#### ARTÍCULO 4.1.8. MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja, los áticos, y los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 metros en cualquiera de los rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura de edificación se medirá desde la rasante de la acera, o terreno en su caso, hasta el plano inferior del último forjado. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

3. En calles de fuerte pendiente se podrá escalonar la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior. A estos efectos se considerarán tramos máximos de 10 metros para el cómputo de alturas.

4. En los edificios situados en las confluencias de dos calles se podrá aplicar la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, continuando con esta altura en la parte de solar correspondiente al fondo máximo edificable permitido, medido a partir del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles.

5. En los edificios situados en plazas será de aplicación la altura máxima correspondiente a la calle de mayor ancho que a la misma afluya.

6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas se tomará para cada calle la altura edificable correspondiente según las ordenanzas de cada zona.

Se limitará el fondo edificable de la calle de que corresponda mayor altura de modo que el volumen construido quede definido por un plano trazado a 45° por la línea de coronación de fachada correspondiente a la calle de menor altura, no pudiéndose superar en ningún caso el fondo máximo edificable.

#### ARTÍCULO 4.1.9. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1. Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de las cubiertas del edificio, y las chimeneas y conductos de ventilación.

Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones.

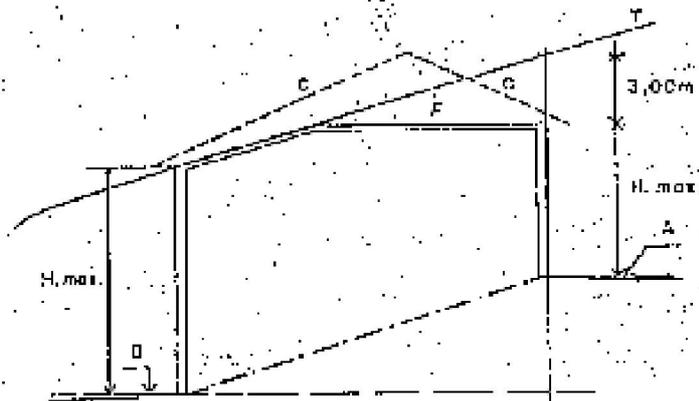
2. A estos efectos se permitirán pendientes máximas de cubierta del 50%.

#### ARTÍCULO 4.1.10. TERRENOS EN PENDIENTE.

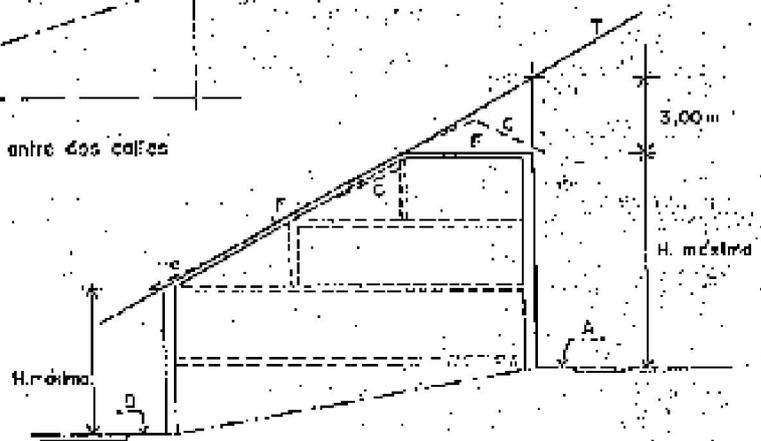
Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública más baja hasta 3 m. por encima de la altura máxima en la alineación más alta.

Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir las cubiertas de los edificios con las condiciones de máxima pendiente reguladas en estas Normas.

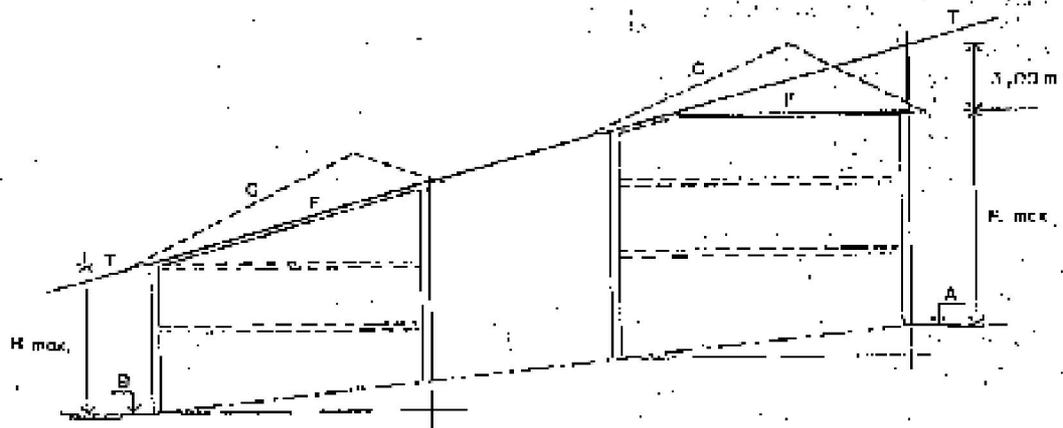
ART. 4.1.10. TERRENOS EN PENDIENTES (Ejemplos de aplicación)



CASO A Edificio entre dos calles



CASO B Edificio entre dos calles



CASO C Manzana con edificación a dos calles y patio

- T = Plano teórico límite del sólido copete
- A = Nivel de la alineación en la calle más alta
- B = Nivel de la alineación en las calles más bajas
- C = Línea de cubiertas según máxima pendiente
- F = Límite forjados de techo de las últimas plantas
- = Pendiente del terreno

SECCIÓN 5ª  
ALTURA DE LAS PLANTAS

ARTÍCULO 4.1.11. ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS.

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

	Planta baja y semisótano o sótano con acceso a nivel de calle	Planta pisos y semisótano habitable	Sótano
Máxima	4,50 m.	3,00 m.	3,00 m.
Mínima	2,50 m.	2,50 m.	2,20 m.

ARTÍCULO 4.1.12. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA.

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm. Sobre la rasante de la calle o terreno.

ARTÍCULO 4.1.13. REDUCCIONES DE ALTURA.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

ARTÍCULO 4.1.14. ENTREPLANTAS.

Sólo se permitirán en planta baja.

La entreplanta no ocupará más del 50% de la superficie de la planta baja.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 metros.

SECCIÓN 6ª  
PATIOS

ARTÍCULO 4.1.15. PATIOS DE LUCES.

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas.

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 metros.

La superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>.

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

b) Patios a los que no abran dormitorios, estancias, ni cocinas:

Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m. siendo la superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

c) Se prohíben los patios abiertos a fachadas.

d) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

e) Se permitirán patios de menores dimensiones para ventilación de habitaciones no vivideras, como baños, aseos, despensas y trasteros.

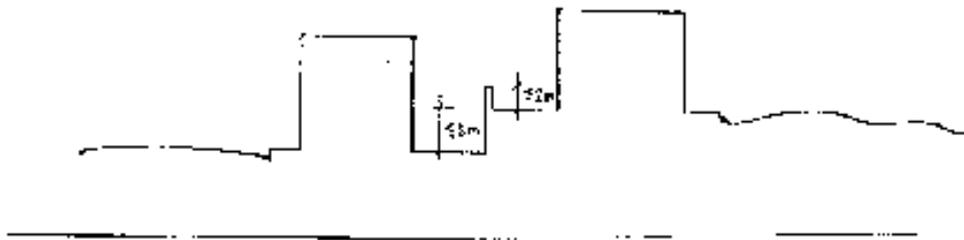
#### ARTÍCULO 4.1.16. PATIOS MANCOMUNADOS.

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m. debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepasen los 2 m. a contar desde la rasante del patio más alto.



#### ARTÍCULO 4.1.17. COBERTURA DE PATIOS.

Los patios podrán cubrirse o aterrizarse a nivel de planta baja, siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m. de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

### SECCIÓN 7ª CUERPOS VOLADOS

#### ARTÍCULO 4.1.18. NORMAS GENERALES.

1. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 metros sobre la rasante del espacio público.

2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 1,00 m. El saliente se contendrá a partir del plano de fachada del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m. de las medianerías.

3. En las calles de anchura inferior a 4 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto los balcones, los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 metros, excepto en los aleros.

4. Además de las limitaciones anteriores, los vuelos deberán retranquearse como mínimos 10 cm. Del bordillo de la acera.

5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 m. del máximo permitido en la fachada.

#### ARTÍCULO 4.1.19. SALIENTES.

Se permitirán salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m. sobre la fachada. El saliente máximo de cornisas será de 0,15 metros.

#### ARTÍCULO 4.1.20. VUELOS EN PATIOS.

En los patios no se permite ningún tipo de saliente o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro, superficie y fondo máximo edificable.

### SECCIÓN 8ª RETRANQUEOS Y CHAFLANES

#### ARTÍCULO 4.1.21. RETRANQUEOS EN FACHADAS.

Como norma general se prohíben los retranqueos en fachadas.

#### ARTÍCULO 4.1.22. RETRANQUEOS EN PLANTA BAJA.

Los retranqueos en planta baja únicamente se permitirán cuando existan en el entorno y constituyan invariantes o permanencias de la arquitectura vernácula y siempre que pasen a ser espacio de uso y dominio público.

#### ARTÍCULO 4.1.23. SEPARACIÓN A LINDEROS.

En edificaciones aisladas se establecen retranqueos de fachadas respecto de los linderos de parcela en los siguientes términos:

- a) Retranqueo a linderos de 3 metros en edificaciones de uso residencial.
- b) Retranqueo a linderos de 5 metros en el resto de edificaciones destinadas a otros usos.

Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza concreta de cada zona.

#### ARTÍCULO 4.1.24. CHAFLANES.

1. Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.

2. En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones.

- a) Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.
- b) Sólo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90°.
- c) Su dimensión se establecerá aplicando el siguiente cuadro, en función de la calle de mayor ancho que determine la alineación.

Calles de hasta 6 m .....	chaflán de 1,5 m.
Calles de 6 a 9 m.....	chaflán de 2,5 m.
Calles mayores de 9 m.....	chaflán de 3,5 m.

## SECCIÓN 9ª FONDO EDIFICABLE

### ARTÍCULO 4.1.25. FONDO MÁXIMO

El fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 18 metros.

### ARTÍCULO 4.1.26. RESTO DE PARCELA.

En el caso de edificaciones en manzana cerrada entre medianerías o en hilera, se permitirán, en el resto del fondo de la parcela, construcciones complementarias de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación.

## SECCIÓN 10ª CONDICIONES ESTÉTICAS

### ARTÍCULO 4.1.27. NORMAS GENERALES.

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se inscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

2. Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.

3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

#### ARTÍCULO 4.1.28. FACHADAS.

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo y los aplacados de piedra natural.

2. Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos, y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

3. Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colocar las juntas de la fábrica de piedra.

4. En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

#### ARTÍCULO 4.1.29. HUECOS EN FACHADA.

Los huecos de fachada serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja deberán corresponder al resto de la fachada prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada.

#### ARTÍCULO 4.1.30. LOCALES EN PLANTA BAJA.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

#### ARTÍCULO 4.1.31. TOLDOS, MARQUESINAS Y REPISAS.

1. Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.

2. No se permiten las repisas de balcones de hormigón que presenten un frente de espesor superior de 15 cm.

#### ARTÍCULO 4.1.32. OBRAS DE REFORMA.

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada, salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.

#### ARTÍCULO 4.1.33. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

1. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.

2. La cerrajería de balcones y balaustradas deberá ser metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

#### ARTÍCULO 4.1.34. CONDUCCIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS.

Se procurará empotrar u ocultar en los parámetros las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

#### ARTÍCULO 4.1.35. MEDIANERÍAS.

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.

2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el parámetro resultante.

#### ARTÍCULO 4.1.36. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50%. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.

2. Se prohíben las faldas de cubierta quebradas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.

3. El material de cobertura será de teja cerámica o perfil árabe. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.

4. Los cuerpos contruidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

#### ARTÍCULO 4.1.37. VALLAS Y CERRAMIENTOS.

1. En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica de piedra hasta 0,8 metros de altura y el resto de cerrajería o vegetación hasta altura total de 2 metros.

2. En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

#### ARTÍCULO 4.1.38. MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

1. MUESTRAS. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros; cumplirán además las condiciones siguientes:

- a) Se prohíben los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia de más de cincuenta (50) centímetros de hueco de portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.

Las muestras no se permiten en recintos históricos ni en edificios catalogados excepto con letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

- c) Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales, y deberán ser independientes para cada uno de ellos.
- d) En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos. Esta excepción no se aplicará en recintos históricos ni en edificios catalogados.
- e) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros, en la misma alineación, o veinte (20) metros en la alineación de enfrente.

2. BANDERINES. Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros y dimensión vertical máxima de noventa (90) centímetros en planta baja o setenta (70) centímetros en las superiores. Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros.

3. ANUNCIOS PUBLICITARIOS. Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres (3) por dos (2) metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

SECCIÓN 11ª  
CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITALIDAD

ARTÍCULO 4.1.39. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA.

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup>, y contará como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de baño.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.

3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

VIVIENDAS DE	E (M.2)	E + C + K (M.2)
- Un dormitorio	14	18
- Dos dormitorios	16	20
-Tres dormitorios	18	22
-Cuatro dormitorios	20	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, de los cuales podrá corresponder 5 m<sup>2</sup>, a la cocina y 2 m<sup>2</sup> a la terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m<sup>2</sup> y de 2 camas de 8 m<sup>2</sup>. En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

6. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 metros.

7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

ARTÍCULO 4.1.40. CONDICIONES HIGIENICAS.

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcadas a las vías o espacios públicos o abiertos.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

4. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

5. todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.

6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.

7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.

8. Los humos procedentes de caldera, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación

#### ARTÍCULO 4.1.41. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>. Si la superficie supera los 100 m<sup>2</sup> deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.

4. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.

5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

6. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.

7. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

8. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de los cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

#### ARTÍCULO 4.1.42. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

1. Toda edificación que se realiza en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

2. El portal en edificios de vivienda colectiva, deberá tener una anchura mínima de 1,50 metros.

3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
- b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cm.
- c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
- d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.
- e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18 y 3.
- f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm., medida a 50 cm. De la línea interior de pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm. En el borde exterior.
- g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.
- h) Altura mínima de pasamanos: 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- i) cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.
- j) La separación entre balaustradas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.

5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto.

6. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m<sup>2</sup> y 400 cm<sup>2</sup> respectivamente.

7. En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m. de diámetro.

8. En viviendas colectivas y cuando se instala ascensor, éste tendrá unas dimensiones mínimas de 0,90 x 0,90 y una puerta de al menos 0,80 m.

#### ARTÍCULO 4.1.43. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.

2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

#### ARTÍCULO 4.1.44. CONDICIONES ACÚSTICAS.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Norma Básica NBE-CA-82 sobre condiciones acústicas en los edificios.

#### ARTÍCULO 4.1.45. CONDICIONES TÉRMICAS.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### ARTÍCULO 4.1.46. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Deberán cumplirse las determinaciones vigentes con carácter obligatorio de la Norma Básica NBE-CPI-81 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO**

### SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 4.2.1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Las Condiciones Generales de Uso establecen las limitaciones físicas y normas de calidad a que han de sujetarse las edificaciones en virtud del uso o actividad que se les asigne.

Estas Condiciones serán de aplicación a todas las edificaciones de nueva planta así como a las actuaciones de rehabilitación o modificación de usos existentes.

#### ARTÍCULO 4.2.2. CLASIFICACIÓN.

Se establece la siguiente clasificación de usos:

- A) Administrativo.
- B) Agropecuario.
- C) Almacén.
- D) Comercial.
- E) Deportivo.
- F) Docente.
- G) Espectáculo.
- H) Garage-aparcamiento.
- I) Hotelero.
- J) Industrial.
- K) Oficinas.

- L) Religioso.
- M) Sanitario.
- N) Socio-cultural.
- O) Vivienda.
- P) Zona verde.

## SECCIÓN 2ª USO ADMINISTRATIVO

### ARTÍCULO 4.2.3. DEFINICIÓN.

Se incluyen dentro de este uso a los locales, edificios e instalaciones, de carácter público, que comprenden una serie de dotaciones y servicios, tanto de la Administración Central como de la Autonómica o local, al servicio de la población.

### ARTÍCULO 4.2.4. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

#### 1ª Servicios Administrativos.

Subcategorías:

1ª A. Ayuntamientos

1ª B. Juzgados

1ª C. Oficinas de Organismos Públicos

#### 2ª Servicios de Orden.

Subcategorías:

2ª A. Cuarteles y puestos de Guardia Civil

2ª B. Comisarías de Policía Nacional

2ª C. Oficinas de Policía Municipal

#### 3ª Servicios de Higiene y Prevención.

Subcategorías:

3ª A. Servicios de recogida y tratamiento de basuras

3ª B. Parque de bomberos

#### 4ª Instalaciones Militares.

#### 5ª Servicios de abastecimiento y mataderos.

### ARTÍCULO 4.2.5. CONDICIONES.

Se permitirá éste uso en cualquier caso sin más limitaciones que las establecidas por las Condiciones Generales de Edificación y las condiciones Particulares de Zona aplicables a la parcela en que se sitúen, cumpliendo, en cada caso, la legislación específica que les corresponda.

## SECCIÓN 3ª USO AGROPECUARIO

### ARTÍCULO 4.2.6. DEFINICIÓN.

Se define como uso agropecuario en suelo urbano el destinado a acoger las instalaciones ganaderas para estancia de ganado de labor y cría de animales domésticos dedicados exclusivamente al consumo familiar, así como la guarda de maquinaria y

aperos de labranza, el almacenamiento y manipulación de productos agrarios y la industria familiar agroalimentaria, al servicio exclusivo de la vivienda.

#### ARTÍCULO 4.2.7. CATEGORÍAS.

Se establece categoría única.

#### ARTÍCULO 4.2.8. CONDICIONES.

1. Serán de obligado cumplimiento las condiciones prescritas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones sectoriales aplicables, así como las Condiciones Generales de edificación y las particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

2. Se permite el ejercicio de esta actividad en plantas bajas y espacios bajo cubierta de viviendas unifamiliares o en edificaciones anejas a las mismas, quedando totalmente independizadas de éstas y de los posibles locales comerciales o de otro tipo.

3. En los casos de cuadras, cría de animales o industria familiar agroalimentaria, el Ayuntamiento podrá exigir un informe en el que se demuestre la inexistencia de peligros sanitarios y molestias para la propia vivienda, el vecindario o los viandantes.

4. Se prohíbe la cría de ganado porcino en unidades de producción superiores a 4 cabezas de animales adultos.

5. La superficie máxima permitida destinada a esta actividad no será superior a 100 m<sup>2</sup>.

6. Toda explotación ganadera o agroalimentaria que supere los anteriores supuestos no podrá ser instalada en suelo urbano, debiendo hacerlo en suelo no urbanizable, con las condiciones reguladas en el Título V de las presentes Normas y con sujeción a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### SECCIÓN 4ª USO ALMACÉN

#### ARTÍCULO 4.2.9. DEFINICIÓN.

Se define como uso almacén al destinado al acopio de materiales, mercancías, maquinaria y productos agrícolas, bien para su guarda y conservación como para su venta.

#### ARTÍCULO 4.2.10. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. En edificio de uso exclusivo.

2ª. En edificio destinado a otros usos.

#### ARTÍCULO 4.2.11. CONDICIONES.

1. Cumplirán las condiciones Generales de edificación que les sean de aplicación así como las Condiciones Particulares de zona aplicables a la parcela en que se ubiquen y demás disposiciones sectoriales vigentes.

2. El almacenaje de productos y mercancías que sean incompatibles con la vivienda, bien por su naturaleza o por su forma de conservación, deberá obligatoriamente ubicarse en edificios de uso exclusivo.

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Los almacenes que se ubiquen en edificios destinados a otros usos sólo podrán hacerlo en las plantas baja, semisótano o sótano, debiendo cumplir las condiciones de accesibilidad señaladas para el uso comercial.

En cualquier caso, la superficie máxima permitida para este uso, en categoría 2ª, no será superior a 300 m<sup>2</sup>.

### SECCIÓN 5ª USO COMERCIAL

#### ARTÍCULO 4.2.12. DEFINICIÓN.

Se considera uso comercial el destinado a la compraventa y exposición al público de bienes y servicios en consonancia con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

También se considerarán usos comerciales los siguientes:

- a) Bares, restaurantes y cafeterías que no se engloben dentro de la categoría de espectáculos públicos.
- b) Locales destinados al comercio minorista y autoservicios.
- c) Locales destinados a actividades artesanales, con predominio del aspecto comercial.

#### ARTÍCULO 4.2.13. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Mercado municipal de abastos.
- 2ª. Locales comerciales en edificios de uso exclusivo.
- 3ª. Locales comerciales en edificios de otros usos.

#### ARTÍCULO 4.2.14. CONDICIONES.

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación, así como las Condiciones Generales de Edificación y las Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

Subsidiariamente, se establecen las siguientes:

##### **1. Condiciones de Accesibilidad.**

- 1.1. Los locales comerciales deberán disponer de acceso directo desde la vía pública.

1.2. En caso de situarse en edificio de otros usos, el acceso a los locales comerciales será independiente del acceso al resto del edificio, no pudiendo comunicarse con el portal, caja de escaleras o espacios comunes.

1.3. Los locales situados en planta primera, semisótano o sótano no podrán ser independientes de los de planta baja, contando con acceso a través de ésta.

## **2. Condiciones de los locales.**

2.1. Los locales comerciales en categoría 3ª sólo se podrán instalar en plantas sótano, semisótano, baja o primera del edificio.

2.2. La altura de los locales comerciales será la que especifique la Ordenanza de zona, con un mínimo de 3 metros libres.

2.3. En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas, que no ocuparán más del 50% de la superficie del local. La altura libre de la entreplanta no será menor de 2,20 metros, y la altura libre del local situado debajo de la entreplanta será igual o superior a 2,50 metros.

2.4. La zona destinada al público en el local comercial no será inferior a 10 m<sup>2</sup>, y no tendrá comunicación con ninguna vivienda, a excepción de la del titular.

2.5. Las escaleras de servicio público en los locales no tendrán un ancho inferior a 1,20 metros.

## **3. Condiciones de los servicios.**

3.1. Se instalarán los servicios sanitarios necesarios según la normativa vigente para cada actividad. En cualquier caso no tendrán comunicación directa con el local, debiendo disponer de ventilación, natural o forzada. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el punto 3 del artículo 4.1.41.

3.2. Se exigirán en cada caso las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios, de acuerdo con la normativa vigente.

3.3. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, y/o desde el centro de la vía a que de frente al mismo.

3.4. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el primer caso se exigirán huecos de ventilación e iluminación superiores a 1/8 de la superficie en planta del local.

En el segundo caso será obligatoria la presentación de un proyecto detallado que garantice las mínimas condiciones establecidas por el Reglamento de Seguridad e Higiene.

## **SECCIÓN 6ª USO DEPORTIVO**

### **ARTÍCULO 4.2.15. DEFINICIÓN.**

Se considera uso deportivo el que corresponde a los locales e instalaciones para la práctica del deporte, sean de carácter público o privado.

### **ARTÍCULO 4.2.16. CATEGORÍAS.**

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Instalaciones en parcela o edificio de uso exclusivo.

Se dividen en dos subcategorías:

1ª A. Con espectadores.

1ª B. Sin espectadores.

2ª Locales en edificio con predominio de otros usos.

#### ARTÍCULO 4.2.17. CONDICIONES.

1. Los locales e instalaciones deportivas se atenderán a las normas dictadas por los órganos administrativos competentes, cumpliendo las condiciones fijadas por el Reglamento de Espectáculos Públicos.

Igualmente serán de aplicación las limitaciones establecidas en las Condiciones Generales de Edificación y en las Condiciones Particulares de Zona, de las presentes Normas.

2. No causarán molestias a vecinos y viandantes, debiendo observarse la reglamentación vigente en materia de aislamiento acústico y protección contra incendios.

3. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, en caso de hacerlo en edificio destinado a otros usos, y/o desde el centro de la vía pública a la que se frente el mismo.

4. Los locales deportivos en categoría 2ª sólo podrán instalarse en plantas baja y semisótano debiendo quedar obligatoriamente unidas esta última, con la planta baja del edificio. Cumplirán, igualmente, las condiciones 1.1, 1.2, 2.2, 2.5 y 3.1 a 3.4 asignadas al uso comercial, quedando prohibidas las entreplantas.

5. Quedan prohibidas las instalaciones con espectadores en la categoría 2ª.

6. Se reservarán plazas de aparcamiento en las instalaciones deportivas de la 1ª categoría según el siguiente cuadro:

Subcategoría 1ª A: 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores o fracción.

Subcategoría 1ª B: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación, o fracción, en instalaciones superiores a 1000 m<sup>2</sup>.

### SECCIÓN 7ª USO DOCENTE

#### ARTÍCULO 4.2.18. DEFINICIÓN.

Se define como uso docente el correspondiente a edificios, locales e instalaciones destinadas a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en el Plan.

#### ARTÍCULO 4.2.19. CLASIFICACIÓN.

Se establece categoría única.

#### ARTÍCULO 4.2.20. CONDICIONES.

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia para la instalación de que se trate, así como las Condiciones Generales de Edificación y a las Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

Igualmente cumplirán la normativa vigente en materia de aislamiento térmico, aislamiento acústico y protección contra incendios.

### SECCIÓN 8ª USO ESPECTÁCULOS

#### ARTÍCULO 4.2.21. DEFINICIÓN.

Se considera uso espectáculo el destinado a los locales, edificios e instalaciones dedicadas al público con fines recreativos y culturales. Se incluyen en este uso todas las actividades recogidas en el Reglamento de Espectáculos Públicos, con la excepción de actividades deportivas o al aire libre.

#### ARTÍCULO 4.2.22. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª En edificio de uso exclusivo.
- 2ª En edificio destinado a otros usos.

#### ARTÍCULO 4.2.23. CONDICIONES.

1. Será de obligada observancia lo prescrito en el Reglamento de Espectáculos Públicos y demás disposiciones vigentes, así como las Condiciones Generales de Edificación y las Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas.

2. No causarán molestias a vecinos y viandantes, debiendo observarse la reglamentación vigente en materia de aislamiento acústico y protección contra incendios.

3. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, en caso de hacerlo en edificio destinado a otros usos, y/o desde el centro de la vía pública a la que de frente el mismo.

4. En la categoría 2ª sólo podrán instalarse en las plantas baja, semisótano, en las condiciones que el Reglamento de Espectáculos Públicos determine. En este caso el aforo máximo permitido será de 250 espectadores. Igualmente, cumplirán las condiciones de accesibilidad señaladas para el uso comercial.

## SECCIÓN 9ª USO GARAJE-APARCAMIENTO

### ARTÍCULO 4.2.24. DEFINICIÓN.

Se considera uso garaje-aparcamiento el que corresponde a los locales, edificaciones e instalaciones dedicadas a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los servicios públicos de transporte con sus espacios vinculados, los talleres de automóvil incluso servicios ajenos, los depósitos de coches y las estaciones de servicio.

### ARTÍCULO 4.2.25. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para su utilización exclusiva por los usuarios de la vivienda, en planta baja, sótano o semisótano.
- 2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano, en edificio destinado a otros usos.
- 3ª Talleres del automóvil.
- 4ª Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).
- 5ª Depósito de vehículos usados.
- 6ª Estaciones de servicio.

### ARTÍCULO 4.2.26. CONDICIONES.

1. La instalación de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las condiciones Generales de Edificación y Particulares de Zona establecidas en las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

2. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales al servicio del automóvil dispondrán de un acceso de 3 metros de ancho, como mínimo. Esta dimensión podrá reducirse a 2,30 metros en el garaje vinculado a vivienda unifamiliar, categoría 1ª.

3. Los garajes-aparcamientos que se sitúen en planta sótano o semisótano dispondrán de una meseta de espera, previa a la rampa, de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, en la que no se podrá desarrollar actividad alguna.

4. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, reduciéndose hasta el 12% en caso de rampas de curva. La pendiente se medirá en el eje de la rampa. El radio de giro mínimo en circulaciones será de 6 metros.

5. Todo local bajo rasante deberá tener una pendiente en suelo mínima del 1% con una arqueta de recogida de agua, separadora de grasas, en los puntos de cota más baja.

6. Las dimensiones mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 metros, que deberán quedar totalmente libre de obstáculos. La altura mínima de la plaza será de 2,20 metros.

7. En garajes colectivos se reservará una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, incluyendo accesos y circulaciones, por plaza de aparcamiento. Esta dimensión podrá reducirse a 14 m<sup>2</sup> en caso de garajes de 1 sola plaza vinculados a vivienda unifamiliar.

8. Los garajes-aparcamientos deberán disponer de ventilación natural o forzada.

Se entiende por ventilación natural la que se realiza por huecos o conductos de uso exclusivo para éste fin, disponiéndose una sección de ventilación de 1 metro cuadrado por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie útil del garaje.

Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar 6 renovaciones/hora del volumen del garaje. La instalación dispondrá de accionamiento manual y automático de detectores de CO, a razón de 1 detector por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie útil de garaje. Se colocarán rejillas de aspiración por cada 200 m<sup>2</sup> útiles. La evacuación se realizará por conductos o chimeneas de uso exclusivo.

9. No causarán molestias a vecinos y viandantes, debiendo observarse la reglamentación vigente en materia de aislamiento acústico y protección contra incendios.

10. El nivel sonoro máximo admisible será de 30 dBA medidos en los huecos de la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe el local, en caso de hacerlo en edificio destinado a otros usos, y/o desde el centro de la vía pública a la que de frente al mismo.

11. Los talleres del automóvil, cumplirán, además las siguientes condiciones:

a) En caso de ubicarse en edificio destinado a otros usos, sólo podrán hacerlo en la planta baja.

b) Podrán disponer de entreplanta, según lo reglamentado en las Condiciones Generales de Edificación, con la limitación de ocupación de la misma al 20% de la superficie de la planta baja.

c) Dispondrán dentro del recinto de una plaza de aparcamiento por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de taller.

d) En los talleres que formen parte de un edificio de viviendas la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV. En los talleres que se ubiquen en edificio de uso exclusivo, no habrá limitación de potencia instalada.

e) Queda prohibida la instalación de talleres de chapa y pintura en edificios destinados a otros usos.

f) Se atenderán a las condiciones establecidas para el uso industrial que les fuesen de aplicación.

12. Los servicios públicos de transporte, cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de local de manera que se reserven espacios habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías y subida y bajada de viajeros de en el interior del recinto.

b) Se atenderán a las condiciones establecidas para el uso industrial que les fuesen de aplicación.

13. Los depósitos de vehículos usados cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a) El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace sólo podrá ser permitido en los lugares que expresamente autorice el Ayuntamiento.

b) Cumplirán las condiciones de seguridad reguladas en la normativa vigente y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de 2,50 metros de altura mínima o por setos vegetales y alambrada metálica que impidan el paso y la vista desde el exterior.

14. las estaciones de servicio cumplirán, además las siguientes condiciones:

a) Su instalación sólo podrá ser permitida en los lugares que expresamente autorice el Ayuntamiento.

b) Dispondrán de un mínimo de 2 plazas de aparcamiento de 2,20 x 4,50 metros surtidor instalado.

c) Los talleres anexos a estas instalaciones no podrán tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, disponiendo de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie.

## SECCIÓN 10<sup>a</sup> USO HOTELERO

### ARTÍCULO 4.2.27. DEFINICIÓN.

Se define como uso hotelero el correspondiente a los edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas, tanto de carácter público como privado. Se consideran incluidas dentro del uso hotelero las Residencias y edificios análogos.

### ARTÍCULO 4.2.28. CATEGORÍAS.

Se establece categoría única.

### ARTÍCULO 4.2.29. CONDICIONES.

1. Los locales y edificios cumplirán las condiciones impuestas por la Normativa vigente emanada de los organismos competentes.

2. la edificación se someterá a las Condiciones Generales de edificación y a las Particulares de Zona, dictadas en estas Normas, y concretamente las condiciones del uso vivienda que les sean de aplicación.

3. Se permiten las actividades y usos complementarios, garaje, comercios, restaurantes, que deberán cumplir las condiciones de uso que les sean de aplicación.

4. Se reserva una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones en hoteles de 1 estrella o categoría superior.

## SECCIÓN 11<sup>a</sup> USO INDUSTRIAL

### ARTÍCULO 4.2.30. DEFINICIÓN.

Se define uso industrial el correspondiente a locales, edificios e instalaciones dedicadas a la obtención y transformación de materias primas, así como a preparación y posteriores transformaciones, envasado, transporte y distribución.

#### ARTÍCULO 4.2.31. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª En edificio de uso exclusivo.

2ª En edificio destinado a otros usos.

Subcategorías:

2ª A: Taller doméstico o artesanal en plantas baja, semisótano o sótano.

2ª B: Pequeña industria, en planta baja.

#### ARTÍCULO 4.2.32. CONDICIONES.

1. Los locales y edificios destinados a albergar instalaciones o usos industriales se atenderán a la normativa vigente de aplicación en virtud de la actividad específica de que se trate, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento, las siguientes normas:

- a) NBE-CPI Norma básica sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- b) NBE-CA Norma básica sobre condiciones acústicas en los edificios.
- c) NBE-CT Normas básica sobre condiciones térmicas en los edificios.
- d) Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- e) Reglamento de seguridad o higiene en el trabajo.
- f) Normativa sobre protección del ambiente atmosférico.

Igualmente serán de aplicación las limitaciones establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación y las Particulares de Zona, de las presentes Normas.

2. Se exigirán, en cada caso, las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios de acuerdo con la normativa vigente.

3. Queda prohibida la instalación, en suelo urbano, de las industrias calificadas como INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS, por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán contar como mínimo, por cada puesto, con una superficie de 3 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>.

5. Será obligatoria la iluminación y ventilación natural o forzada. En el primer caso los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo de la que tenga el local. En el segundo caso será obligatoria la presentación de un Proyecto técnico detallado que justifique las mínimas condiciones reglamentarias.

6. Se dispondrán aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete, urinario en su caso, lavabo y ducha por cada grupo de 20 trabajadores o fracción.

7. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1.00 m.

8. Condiciones en categoría 1ª:

a) La superficie máxima permitida será de 500 m<sup>2</sup>, pudiendo completarse con usos complementarios hasta 800 m.

b) Los niveles de inmisión sonora medidos en el centro de la vía pública a que de frente el edificio no superarán los 70 dBA de 8 a 22 horas, ni los 55 dBA de 22 a 8 horas.

9. Condiciones en categoría 2ª:

a) Cumplirán las condiciones de accesibilidad y de los locales, que sean de aplicación, asignadas al uso comercial.

b) Los niveles de inmisión sonora medidos en la planta inmediatamente superior a aquella en que se sitúe la actividad, y/o en el centro de la vía pública a que de frente la misma, no superarán los 30 dBA.

c) En la subcategoría A la superficie máxima permitida será de 100 m<sup>2</sup>, con una potencia máxima instalada de 2 CV.

d) En la subcategoría B se permite una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> que podrá completarse hasta 300 m<sup>2</sup>. La potencia máxima instalada no superará los 25 CV si se ubican en edificios de vivienda unifamiliar, y los 60 CV si lo hallan los edificios destinados a otros usos.

SECCIÓN 12ª  
USO OFICINAS

ARTÍCULO 4.2.33. DEFINICIÓN.

Se define como uso oficinas el que corresponde a los locales o edificaciones en que predomina la actividad administrativa o burocrática de carácter público o privado así como los despachos profesionales de cualquier clase.

ARTÍCULO 4.2.34. CLASIFICACIÓN.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª En edificios de uso exclusivo.

2ª En edificios destinados a otros usos.

3ª Despachos profesionales anexos a vivienda.

ARTÍCULO 4.2.35. CONDICIONES.

1. Cumplirán las Condiciones Generales de Edificación establecidas en las presentes Normas, así como las Particulares de zona y demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

2. Serán de aplicación, en las categorías de 1ª y 2ª, las condiciones de accesibilidad, de los locales y de servicios, asignadas al uso comercial, con la única excepción de que la altura mínima permitida para este uso será de 2,70 metros.

3. En la categoría 3ª serán de aplicación las condiciones higiénico-sanitarias establecidas para las viviendas.

## SECCIÓN 13ª USO RELIGIOSO

### ARTÍCULO 4.2.36. DEFINICIÓN.

Se define uso religioso el correspondiente a los edificios e instalaciones destinadas al culto público o privado.

### ARTÍCULO 4.2.37. CATEGORÍAS.

Se establece categoría única.

### ARTÍCULO 4.2.38. CONDICIONES.

Cumplirán las funciones asignadas a los usos comercial, socio-cultural, hotelero, vivienda y espectáculos, en lo que les fuese de aplicación, así como las Condiciones Generales de edificación y las particulares de zona establecidas en las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

## SECCIÓN 14ª USO SANITARIO

### ARTÍCULO 4.2.39. DEFINICIÓN.

Se define como uso sanitario el correspondiente a los locales y edificios destinados a la asistencia sanitaria.

### ARTÍCULO 4.2.40. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Hospitales y ciudades sanitarias.
- 2ª Centros de Salud, consultorios, ambulatorios y clínicas.
- 3ª Centros de asistencia y alojamiento de ancianos y niños.
- 4ª Clínicas veterinarias y similares.

### ARTÍCULO 4.2.41. CONDICIONES.

1. Serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación y Condiciones Particulares de Zona así como cuantas disposiciones vigentes, emanadas de los Organismos competentes les sean de aplicación.

## SECCIÓN 15ª USO SOCIO-CULTURAL

### ARTÍCULO 4.2.42. DEFINICIÓN.

Se considera uso socio-cultural el correspondiente a los locales y edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, centros cívicos, casas de cultura, museos, bibliotecas, salas de exposiciones y salas de reuniones con fines culturales en general.

#### ARTÍCULO 4.2.43. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª En edificio de uso exclusivo.
- 2ª En edificio de otros usos.

#### ARTÍCULO 4.2.44. CONDICIONES.

1. Cumplirán las Condiciones Generales de Edificación así como las Particulares de Zona contenidas en las presentes Normas.

Igualmente cumplirán las condiciones vigentes emanadas de los Organismos competentes que les sean de aplicación.

2. Se atenderán, en lo que les fuese de aplicación, a las condiciones establecidas para los usos comerciales, oficina, espectáculos y cualquier otro asumible a la actividad que desarrollen.

### SECCIÓN 16ª USO VIVIENDA

#### ARTÍCULO 4.2.45. DEFINICIÓN.

Se define como uso vivienda el que corresponde a los edificios o parte de los mismos destinados a residencia familiar.

#### ARTÍCULO 4.2.46. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, formando o no parte de un edificio destinado a otro uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Subcategorías:

- 1ª A: Vivienda unifamiliar aislada.
- 1ª B: Vivienda unifamiliar agrupada.
- 1ª C: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

2ª Vivienda colectiva o multifamiliar, construida por dos o más viviendas unifamiliares con accesos comunes para todas ellas.

Subcategorías:

- 2ª A: Edificación entre medianeras.
- 2ª B: Edificación aislada.

#### ARTÍCULO 4.2.47. CONDICIONES.

1. Serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación y las Condiciones Particulares de Zona, aplicables a la parcela en que se ubiquen, establecidas en las presentes Normas, haciendo especial mención a las Condiciones Técnicas y de Habitabilidad, Sección 11ª, capítulo 1º del Título IV.

2. Igualmente será de obligado cumplimiento la normativa vigente en materia de aislamiento térmico, aislamiento acústico y protección contra incendios.

3. Toda vivienda habrá de ser exterior, por lo que deberá cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que tenga frente a vía pública o plaza.
- b) Que recaiga espacio libre, unido a vía pública o plaza, en cuya planta se pueda inscribir con círculo de 16 metros de diámetro.

4. Toda vivienda deberá disponer de un caudal mínimo de agua potable de 250 litros/día.

En edificios de vivienda colectiva se dispondrán de depósitos que garanticen tal suministro, y grupos de presión, si ésta, en la red municipal fuera insuficiente para el abastecimiento a la vivienda de la última planta.

5. Todas las viviendas dispondrán de tendedero independiente.

6. En edificios de vivienda colectiva de cuatro plantas, contando la baja, será preceptiva la instalación de ascensor.

7. En edificios de vivienda colectiva, y cuando el número de las mismas sea igual o superior a cuatro, se deberá reservar, en el interior de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

Quedan exentos de esta condición aquellas edificaciones ubicadas en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- b) Longitud de fachada inferior a 8 metros.
- c) Fachada con frente a zona peatonal o verde.

## SECCIÓN 17<sup>a</sup> USO ZONA VERDE

### ARTÍCULO 4.2.48. DEFINICIÓN.

Se define como uso de zona-verde el correspondiente a los espacios destinados a plantaciones y jardinería urbana, para uso y disfrute por la población, tanto en su aspecto público como privado.

### ARTÍCULO 4.2.49. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1<sup>a</sup> Zona verde de uso público.
- 2<sup>a</sup> Zona verde de uso comunitario.
- 3<sup>a</sup> Zona verde de uso privado.

### ARTÍCULO 4.2.50. CONDICIONES.

1. Incluyen la categoría 1<sup>a</sup> los parques y jardines municipales y zonas de protección de vías públicas, u otros espacios similares, de dominio público. Su vigilancia y conservación corresponde al Ayuntamiento.

2. Incluyen la categoría 2ª los patios de manzana y las zonas no edificadas vinculadas a la edificación que sean del uso de la comunidad de los propietarios de la parcela o solar, siendo a ellos a quienes corresponde su conservación.

3. Incluyen la categoría 3ª los edificios libres de uso privado, siendo al propietario de las mismas a quien corresponde su conservación.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 4.3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas o Condiciones Generales de Urbanización serán de aplicación obligatoria en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se redacten en ejecución del desarrollo de las Normas Subsidiarias.

#### ARTÍCULO 4.3.2. DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS.

Los Proyectos de Urbanización y de Obras que se redacten para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, en el suelo urbano, se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Capítulo 4 del Título I de estas Normas.

### SECCIÓN 2ª ABASTECIMIENTO DE AGUA

#### ARTÍCULO 4.3.3. CONDICIONES SANITARIAS.

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

#### ARTÍCULO 4.3.4. DEPÓSITO REGULADOR.

Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando no exista un sistema de abastecimiento continuo o cuando, en caso de existir, no tenga presión suficiente y se trate de poblaciones mayores de 500 habitantes.

#### ARTÍCULO 4.3.5. RED DE DISTRIBUCIÓN.

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

2. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 metros y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.

3. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Se utilizará preferentemente la red mallada, que será obligatoria en núcleos cuya población supere los 1.000 habitantes, que tengan una longitud de arteria superior a 1.000 m, o cuya configuración urbana no sea básicamente lineal.

b) Cuando el núcleo tenga menos de 300 viviendas se dispondrá una sola malla.

4. La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.

5. Se colocarán bocas de riego cada 100 metros situadas en las aceras próximas al bordillo y en las zonas de paso de jardines. En calles de anchura no superior a 15 m. se colocarán al tresbolillo.

6. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe ubicadas en arquetas registrables.

#### ARTÍCULO 4.3.6. PROFUNDIDAD Y SEPARACIÓN A OTRAS INSTALACIONES.

1. Las conducciones estarán separadas de las canalizaciones de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm.:

	Distancia horizontal	Distancia vertical
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	30
Gas	50	50

2. Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de Alcantarillado.

3. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 1 metro. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

#### ARTÍCULO 4.3.7. INSTALACIÓN DE HIDRATANTES DE INCENDIOS.

Se cumplirá la Normativa vigente de protección contra incendios y en particular la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 en cuanto a las condiciones de instalaciones en núcleos urbanos (Art. 5.2.).

#### ARTÍCULO 4.3.8. CONSUMO DIARIO Y CAUDAL PUNTA.

1. El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 4,2 personas):

	Hasta 1.000 hab.	De 1.000 a 6.000 hab.
Dotación 1/vivienda/día	630	945
Caudal punta 1/vivienda/seg.	0,030	0,035

2. Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

	Hasta 1.000 hab.	De 1.000 a 6.000 hab.
Boca de incendios tipo 80	280	240
Piscinas públicas	250	215
Hoteles (cada 100 plazas)	100	90
Mercados (cada 100 puestos)	125	100
Hospitales (cada 100 camas)	155	130
Oficinas (cada 1.000 m <sup>2</sup> )	40	35
Comercios (cada 1.000 m <sup>2</sup> )	35	30
Colegios (cada 100 plazas)	20	17
Jardines (cada 1.000 m <sup>2</sup> )	2	1,5

3. En el caso de existir instalaciones ganaderas en suelo urbano o urbanizable se considerará también el consumo de éstos en las siguientes dotaciones de carácter orientativo:

Consumo de ganado	Dotación litro/cabeza y día
Avícola	5
Equino	75
Ovino	15
Porcino de engorde	10
Porcino de reproducción	20
Vacuno	90

#### ARTÍCULO 4.3.9. NORMATIVA APLICABLE.

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-IFA. Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-ITF.

2. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente.

#### ARTÍCULO 4.3.10. ACOMETIDAS.

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

#### ARTÍCULO 4.3.11. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO.

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificados, captaciones, depósitos reguladores, distribución interior, materiales así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Plano de situación de las captaciones y depósitos y conducción del abastecimiento.
- Plano de detalles y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

#### SECCIÓN 3ª SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

#### ARTÍCULO 4.3.12. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS.

1. La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

2. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20 metros, reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad respecto de las aceras o de 2,50 m. respecto a calzadas.

3. Se utilizará preferentemente el sistema unitario. Se admitirá preferentemente el sistema unitario. Se admitirá el sistema separativo en núcleos de población contiguos a riberas de río o con una edificabilidad inferior a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4. La velocidad de evacuación estará comprendida entre 0,6 y 3 m/seg.

#### ARTÍCULO 4.3.13. ELEMENTOS DE LA RED.

1. Se colocará cámara de descarga en la cabecera de la red adosada al primer pozo de registro. Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m<sup>2</sup> y a separación máxima de 50 m. Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm. Se utilizarán pozos de resalto.

2. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrotubo, PVC o fundición con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibándose

sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. De diámetro, apisonadas.

#### ARTÍCULO 4.3.14. DEPURACIÓN.

1. En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el afluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

2. El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado previa colocación de rejillas de 2 cm. De abertura máxima con retirada diaria de residuos.

3. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo en la acometida.

4. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

5. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo en los casos que resulte admisible, deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

#### ARTÍCULO 4.3.15. NORMATIVA APLICABLE.

1. Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios de la NTE-ISA.

2. Cuando sea necesario instalar depuradora, su ejecución se adaptará a lo previsto en la NTE-ISD.

3. Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

#### ARTÍCULO 4.3.16. ACOMETIDAS.

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

#### ARTÍCULO 4.3.17. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO.

1. Memoria en la que se describe el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y en anexo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
- Planta general de la red.
  - Perfiles longitudinales.
  - Plano de vertido y estación depuradora si procede.
  - Planos de detalle y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
  - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
  - Presupuesto general.
  - Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de Condiciones Técnicas.

## SECCIÓN 4ª SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

### ARTÍCULO 4.3.18. PREVISIÓN DE CARGAS.

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

Uso:	Potencia:
Viviendas	3.000, 5.000, 8.000 w (según grado de electrificación)
Locales comerciales o oficinas	100 W/m <sup>2</sup> (mínimo por abonado de 3.000 W)
Industrias	125 W/m <sup>2</sup>

2. Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

Nº de abonados	Electrificación min. Y media	Electrificación elevada
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

### ARTÍCULO 4.3.19. POTENCIA MÍNIMA POR VIVIENDA.

1. El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el siguiente cuadro.

Grado de electrificación	Superficie máxima m <sup>2</sup>
Mínima (3.000 W)	80
Media (5.000 W)	150
Elevada (8.000 W)	200

#### ARTÍCULO 4.3.20. PREVISIÓN DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda 50 KVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión. El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el Centro de Transformación.

2. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano. En suelo urbano industrial se estará a lo que señale la normativa sectorial.

#### ARTÍCULO 4.3.21. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

1. La distribución en baja tensión será preferentemente a 380/220 V y el tendido de cables deberá subterráneo. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de éste las obras correspondientes. No obstante, sin perjuicio de lo anterior, podrá autorizarse el tendido aéreo cuando concurren especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas.

2. Cuando sea subterránea, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 metros, estableciéndose registros suficientes y convenientes dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. La profundidad mínima será de 0,60 metros.

3. Los centros de transformación y redes de distribución tienen el carácter de sistemas generales debiendo preverse, por el planeamiento, las reservas de suelo público necesarias.

#### ARTÍCULO 4.3.22. NORMATIVA APLICABLE.

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias que lo desarrollan.

#### ARTÍCULO 4.3.23. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO.

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada y anexo en el que se recojan los cálculos justificativos de las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de transformación.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de cada una de las redes.
- Detalles, secciones y tipos de canalización.
- Detalle de los centros de transformación.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
  - Cuadro de previsiones unitarias, auxiliares y descompuestos.
  - Presupuesto general.
  - Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de Condiciones Técnicas.

**SECCIÓN 5ª**  
**ALUMBRADO EXTERIOR**

**ARTÍCULO 4.3.24. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas.

**ARTÍCULO 4.3.25. NIVEL MEDIO DE ILUMINACIÓN.**

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

Tipo de espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Travesía	22	0,30
Calle de tráfico rodado	12	0,25
Calle preferentemente peatonal	10	0,20
Plazas	12	0,25
Paseos	15	0,25
Parques	10	0,25

**ARTÍCULO 4.3.26. SUSTENTACIÓN.**

1. Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2,00 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, excepto en los casos de paseos, plazas y parques.

2. Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

**ARTÍCULO 4.3.27. LUMINARIAS Y LÁMPARAS.**

1. Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas, debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

Disposición	Valor mínimo	Valor recomendado
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

2. Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

Iluminación media (lux)	Relación separación/altura
De 2 a 7	De 4 a 5
De 7 a 15	De 3,5 a 4
De 15 a 30	De 2 a 3,5

3. las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas con reflector de aluminio y difusor de plicarbonato.

4. Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido, de vapor de sodio o de alógenos metálicos.

#### ARTÍCULO 4.3.28. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

La red podrá ser subterránea o sobre fachada. En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm<sup>2</sup>. En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

#### ARTÍCULO 4.3.29. NORMATIVA APLICABLE.

1. Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE/IEE, Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

#### ARTÍCULO 4.3.30. PREVISIÓN DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 30 KVA de potencia instalada, se deberá prever un centro de transformación que deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Electrónico para Alta Tensión.

#### ARTÍCULO 4.3.31. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO.

1. Memoria en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada en cuanto a niveles de iluminación, tipo de punta de luz, materiales y modelos.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Detalles y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.

- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

#### 4. Pliego de Condiciones Técnicas.

### SECCIÓN 6ª PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

#### ARTÍCULO 4.3.32. PARQUES.

1. Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería.
2. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
3. La jardinería y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando lo itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

#### ARTÍCULO 4.3.33. PASEOS.

1. Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinado con ésta se admite la pavimentación terriza.
  - b) La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

#### ARTÍCULO 4.3.34. PLAZAS.

1. Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles.
2. Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:
  - a) Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
  - b) La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
  - c) El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

#### ARTÍCULO 4.3.35. TRAMOS URBANOS DE CARRETERAS.

1. Se entiende por tramos urbanos de carreteras la calle que atraviesa o bordea un núcleo de población con un tráfico de carácter interurbano.

2. Los tramos urbanos de carreteras se ajustarán a las siguientes características:

- a) Deben contar con una anchura mínima de calzada de 9 metros y aceras de 3 metros.
- b) En el caso que los tramos urbanos de carreteras tengan al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aun resistiendo bien las cargas del tráfico, no deben invitar a la velocidad.
- c) Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
- d) La jardinería se limitará, en caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

#### ARTÍCULO 4.3.36. CALLES DE TRÁFICO RODADO.

1. Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 6,50 m. distribuidos en 3,50 m. de calzada y dos aceras de 1,50 m. En caso de ser doble dirección el ancho mínimo será de 9 metros con 6,00 m. de calzada y dos aceras de 1,50 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 4,50 metros.

2. La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar.

3. La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.

#### ARTÍCULO 4.3.37. CALLE PREFERENTEMENTE PEATONAL.

1. En calles de anchura inferior a 6 metros deberán suprimirse los acerados elevados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico.

2. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

#### ARTÍCULO 4.3.38. ELEMENTOS SINGULARES.

Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, árboles de gran porte, rótulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo, los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

#### ARTÍCULO 4.3.39. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO.

1. Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.), pavimentos: tipos y materiales,

descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran; mención expresa de cada una de las plantaciones.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de calles, plazas, paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalles de construcciones.
- Detalles de servicios.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obras, incluso de las plantaciones.
- Cuadros de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de Condiciones Técnicas.

## **CAPÍTULO 4. NORMAS DE PLANEAMIENTO**

### **SECCIÓN 1ª**

#### **ÁMBITO Y TIPOS DE ACTUACIÓN**

##### **ARTÍCULO 4.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las Normas de Planeamiento serán de aplicación a los tramos calificados como Suelo Urbano definidos en estas Normas Subsidiarias.

##### **ARTÍCULO 4.4.2. TIPOS DE ACTUACIÓN.**

1. Planes especiales.

Se redactarán justificadamente en cumplimiento de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, con alguna, o algunas, de las finalidades descritas en el artículo 1.2.2. de estas Normas.

2. Estudios de detalle.

Se redactarán Estudios de Detalle con alguna o algunas de las finalidades descritas en el artículo 1.2.3. de las presentes Normas, con las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso podrá aumentarse el volumen edificable previsto, por aplicación de la Ordenanza correspondiente a la zona objeto del Estudio. De igual manera, tampoco se podrá aumentar el número máximo de alturas previsto en las Ordenanzas en función del ancho de la calle proyectada.

b) En la adaptación o reajuste de alineaciones no podrá reducirse el ancho mínimo del vial señalado en las Normas.

c) En el caso de completar la red de comunicaciones definidas en las Normas con las vías interiores que sean precisas, éstas no tendrán un ancho inferior a 8 metros.

SECCCIÓN 2ª  
SISTEMAS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 4.4.3. MODALIDADES DE GESTIÓN.

1. En Suelo Urbano la ejecución del Planeamiento se realizará mediante la delimitación de Polígonos, o en su defecto Unidades de Actuación, según lo estipulado en el artículo 1.3.2. de las presentes Normas, siempre que sea precisa la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento. Los Polígonos o Unidades de Actuación se gestionarán por el Sistema de Cooperación.

La ejecución de Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano se realizará por el Sistema de Expropiación.

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA**

SECCIÓN 1ª  
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las condiciones particulares para cada zona definidas en las siguientes secciones de este capítulo serán de obligatoria observancia con independencia de las Condiciones Generales de Edificación y Condiciones Generales de Uso de aplicación al suelo urbano, descritas en el presente Título.

ARTÍCULO 4.5.2. CLASIFICACIÓN.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, el suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas:

- SU-1 Residencial en manzana cerrada
- SU-2 Vivienda unifamiliar aislada o agrupada
- SU-3 Tolerancia industrial
- SU-4 Vivienda en cueva

SECCIÓN 2ª  
ORDENANZA SU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

ARTÍCULO 4.5.3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Tipología de edificación.

Edificación en manzana cerrada, entre medianeras, con fondo máximo edificable de 18 metros.

2. Alineaciones.

Son las definidas en el plano correspondiente de las presentes Normas.

Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

3. Altura de edificación.

Altura máxima de edificación 3 plantas y 10,50 metros.

En calles de nuevo trazado se respetará la altura máxima en función del ancho de la calle, definido en los artículos 4.1.7 y siguientes de las presentes Normas.

En calles de trazado existente se considerará la anchura media de la misma en cada tramo de manzana a efectos de determinar la altura máxima edificable.

4. Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 4.1.18 y siguientes de las presentes Normas.

5. Chaflanes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.1.24 de las presentes Normas.

ARTÍCULO 4.5.4. CONDICIONES DE USO.

USOS PERMITIDOS

Se consideran usos permitidos los siguientes:

A. Administrativo

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª B

B. Agropecuario

Uso permitido

C. Almacén

Uso permitido en categoría 2ª

D. Comercial

Uso permitido en todas sus categorías

E. Deportivo

Uso permitido en todas sus categorías

F. Docente

Uso permitido

G. Espectáculos

Uso permitido en todas sus categorías

H. Garaje-aparcamiento

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª y 3ª

I. Hotelero

Uso permitido

J. Industrial

Uso permitido en categoría 2ª

K. Oficinas

Uso permitido en todas sus categorías

L. Religioso

Uso permitido

M. Sanitario

Uso permitido en categorías 2ª y 3ª

N. Socio-cultural

Uso permitido en todas sus categorías

O. Vivienda

Uso permitido en categorías 1ª C y 2ª A

P. Zona verde

Uso permitido en categoría 1ª

## USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### SECCIÓN 3ª

#### ORDENANZA SU-2: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O AGRUPADA

##### ARTÍCULO 4.5.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

###### 1. Tipología de edificación.

Edificación aislada o agrupada, según las zonas señaladas en los Planos de Clasificación del Suelo.

###### 2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente de las presentes Normas.

Si la alineación oficial no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

###### 3. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 225 m<sup>2</sup>. de edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, y de 150 m<sup>2</sup> a edificaciones de viviendas unifamiliares agrupadas o adosadas, con frentes de parcela mínimos a vía pública de 12 y 8 metros respectivamente.

###### 4. Ocupación de parcela.

Se permite una ocupación máxima de parcela del 60%.

###### 5. Retranqueos.

En edificación adosada o agrupada se establece un retranqueo de 2,00 metros de las fachadas de la edificación respecto a la alineación o cerramiento de parcela en los frentes a la vía pública.

Las edificaciones aisladas deberán retranquearse un mínimo de 2,00 metros respecto a todos sus linderos.

###### 6. Altura de edificación.

Número máximo de plantas ..... dos

Altura máxima de edificación ..... 7,50 metros

Se permite la construcción de semisótanos, no contabilizándose como planta siempre que su techo no esté situado a altura superior a 1,50 metros sobre el nivel de la rasante.

La altura mínima de la edificación será de 4,00 metros.

###### 7. Vuelos.

Se prohíben los vuelos sobre la alineación oficial a la vía pública, así como sobre los espacios libres obligatorios definidos por los retranqueos.

###### 8. Patios.

Cumplirán lo estipulado en el artículo 4.1.15 y siguientes de las presentes Normas.

#### 9. Cerramientos.

Los cerramientos entre parcelas serán opacos hasta una altura de 2,00 metros.

Los cerramientos con frente a vía pública se permitirán opacos hasta una altura de 0,80 metros, y diáfanos hasta una altura total de 1,80 metros, pudiendo ser estos últimos de malla metálica, reja o vegetales.

#### 10. Chaflanes.

No son obligatorios, toda vez que la edificación quedará retranqueada respecto a la alineación oficial.

### ARTÍCULO 4.5.6. CONDICIONES DE USO.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

#### H. Garaje-aparcamiento

Uso permitido en categoría 1ª

#### J. Industrial

Uso permitido en categoría 2ª A

#### K. Oficinas

Uso permitido en categoría 3ª

#### M. Sanitario

Uso permitido en categoría 3ª

#### O. Vivienda

Uso permitido en categorías 1ª A y 1ª B

#### P. Zona verde

Uso permitido en categoría 1ª y 3ª

### USOS PROHIBIDOS.

Se consideran usos prohibidos los restantes.

## SECCIÓN 4ª

### ORDENANZA SU-3: TOLERANCIA INDUSTRIAL

### ARTÍCULO 4.5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 1. Tipología de edificación.

Edificación en manzana cerrada entre medianeras, con fondo máximo edificable de 18 metros.

#### 2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente de las presentes Normas.

Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

#### 3. Altura de edificación.

Altura máxima de edificación 3 plantas y 10,50 metros.

En calles de nuevo trazado se respetará la altura máxima en función del ancho de la calle, definido en los artículos 4.1.7 y siguientes de las presentes Normas.

En calles de trazado existente se considerará la anchura media de la misma en cada tramo de manzana a efectos de determinar la altura máxima edificable.

#### 4. Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 4.1.18 y siguientes de las presentes Normas.

#### 5. Chaflanes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.1.24 de las presentes Normas.

### ARTÍCULO 4.5.8. CONDICIONES DE USO.

#### USOS PERMITIDOS.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

##### A. Administrativo

Uso permitido en categorías 3ª y 5ª

##### B. Agropecuario

Uso permitido

##### C. Almacén

Uso permitido en todas sus categorías

##### D. Comercial

Uso permitido en categorías 2ª y 3ª

##### H. Garaje-aparcamiento

Uso permitido en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

##### J. Industrial

Uso permitido en todas sus categorías

##### K. Oficinas

Uso permitido en todas sus categorías

##### M. Sanitario

Uso permitido en categorías 4ª

##### O. Vivienda

Uso permitido en categorías 1ª C y 2ª A

##### P. Zona verde

Uso permitido en categoría 1ª

#### USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### SECCIÓN 5ª

### ORDENANZA SU-4: VIVIENDA EN CUEVA

### ARTÍCULO 4.5.9. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 1. Tipología de edificación.

Se mantendrán los invariantes representativos de este tipo de construcciones.

#### 2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente de las presentes Normas.

Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

3. Altura de edificación.

Se establece una altura máxima de edificación de dos plantas o 6,50 metros, permitiéndose únicamente una planta, o 3 metros sobre la rasante del terreno.

4. Vuelos.

Se prohíben los vuelos.

ARTÍCULO 4.5.10. CONDICIONES DE USO.

USOS PERMITIDOS

Se consideran usos permitidos los siguientes:

B. Agropecuario

Uso permitido

H. Garaje-aparcamiento

Uso permitido en categoría 1ª

O. Vivienda

Uso permitido en categoría 1ª

P. Zona verde

Uso permitido en categorías 1ª y 3ª

USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

SECCIÓN 6ª  
ORDENANZA EA

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, COMERCIAL-SOCIAL

ARTÍCULO 4.5.11. CONDICIONES GENERALES

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Capítulo 1 del presente título, así como las Condiciones Generales de Uso que les fuese de aplicación, definidas en el Capítulo 2 de este título.

ARTÍCULO 4.5.12. CONDICIONES DE USO.

USOS PERMITIDOS

Se consideran usos permitidos los siguientes:

A. Administrativo

Uso permitido en todas sus categorías a excepción de la categoría 3ª B

D. Comercial

Uso permitido en categoría 1ª

H. Garaje-aparcamiento

Uso permitido en categorías 2ª y 4ª

L. Religioso

Uso permitido

M. Sanitario

Uso permitido en todas sus categorías

N. Socio-cultural

Uso permitido en todas sus categorías

P. Zona verde

Uso permitido en categoría 1ª

#### **USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### **SECCIÓN 7ª ORDENANZA EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR**

#### **ARTÍCULO 4.5.13. CONDICIONES GENERALES**

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Capítulo 1 del presente título, así como las Condiciones Generales de Uso que les fuese de aplicación, definidas en el Capítulo 2 de este título.

#### **ARTÍCULO 4.5.14. CONDICIONES DE USO.**

#### **USOS PERMITIDOS**

Se consideran usos permitidos los siguientes:

E. Deportivo

Uso permitido en categoría 2ª

F. Docente

Uso permitido

#### **USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### **SECCIÓN 8ª ORDENANZA ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

#### **ARTÍCULO 4.5.15. CONDICIONES GENERALES.**

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Capítulo 1 del presente título, así como las Condiciones Generales de Uso que les fuese de aplicación, definidas en el Capítulo 2 de este título.

#### **ARTÍCULO 4.5.16. CONDICIONES DE USO.**

#### **USOS PERMITIDOS**

Se consideran usos permitidos los siguientes:

E. Deportivo

Uso permitido en categoría 1ª

P. Zona verde

Uso permitido en categoría 1ª

#### **USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos los restantes.

SECCIÓN 9ª  
ORDENANZA EV  
EQUIPAMIENTO ZONA VERDE

ARTÍCULO 4.5.17. CONDICIONES GENERALES.

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Capítulo 1 del presente título, así como las Condiciones Generales de Uso que les fuese de aplicación, definidas en el Capítulo 2 de este título.

ARTÍCULO 4.5.18. CONDICIONES DE USO.

USOS PERMITIDOS

Se consideran usos permitidos los siguientes:

A. Administrativo

    Uso permitido en categoría 2ª C

D. Comercial

    Uso permitido en categoría 2ª, tipología a) bares y cafeterías propiedad del Ayuntamiento con concesiones temporales para su explotación

E. Deportivo

    Uso permitido en categoría 1ª B

P. Zona verde

    Uso permitido en categoría 1ª

USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

ANEXO I  
TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

A efectos de estas Normas, los términos empleados tendrán el significado que taxativamente se expresa en los siguientes apartados.

1. Alineaciones.

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

    1.2. Oficiales: Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del Plan o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollen.

        Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

        a) Exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos; como vías, calles, plazas, etc.

        b) Interiores: Son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación en altura superior a una planta (fondo edificable).

2. Altura.

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

    2.2. De las plantas o pisos:

- a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

### 3. Edificabilidad.

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

### 4. Edificio de uso exclusivo.

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

### 5. Edificio destinado a otros usos.

Es aquel en el que coexisten dos o más usos.

### 6. Edificación aislada.

Es aquel que está separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

### 7. Edificación agrupada

Es aquella que está constituida por dos o más edificios independientes entre sí, constituyendo una única unidad edificatoria y con solución de continuidad con otras edificaciones.

### 8. Edificación entre medianeras.

Es aquella que se forma entre dos edificaciones o entre edificación y vía pública, ocupando todo el frente de la alineación exterior, sin solución de continuidad con las edificaciones limítrofes.

### 9. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación de las Normas o Planeamiento Subordinado que las desarrollen que resulten disconformes con las mismas.

### 10. Espacio libre.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada por la edificación.

### 11. Finca fuera de línea.

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

### 12. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

13. Fondo máximo edificable.

Se denomina profundidad máxima a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando así se determina en las Ordenanzas Particulares.

14. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

15. Ocupación de parcela.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela.

16. Parcela bruta.

Parcela de terreno antes de efectuarse las cesiones de viales y equipamiento.

17. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores o entre las exteriores e interiores cuando el patio de manzana no fuera edificable.

18. Parcela neta.

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones de viales y equipamientos.

19. Parcela mínima.

Es la mínima superficie de terreno, que según las Normas, puede ser edificado.

20. Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana.

21. Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la superficie edificable en alturas superiores a una planta. Se distinguen dos tipos:

- 1.- Patios cerrados.
- 2.- Patios abiertos.

22. Pieza habitable

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillo, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósito y aparcamiento.

23. Planta baja.

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

24. Portal o zaguán.

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

## 25. Rasantes.

1. Actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes o en los que en su momento expida el Ayuntamiento.

## 26. Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

## 27. Solar.

1. Definición: Son las superficies de suelo urbano, definidas en las Normas Subsidiarias o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales o Proyectos de Urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos establecidos por las presentes Normas.

2. Ancho: Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina FACHADA. En la normativa correspondiente se determina la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera el solar inedificable.

## 28. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por SOTANO la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por SEMITÓTANO la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre como máximo un (1) metro por encima de la rasante.

## 29. Superficie construida.

1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas del edificio.

## 30. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea, los vuelos cerrados y los espacios cubiertos no cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario de la Ordenanza Particular de la zona. Queda prohibida la ocupación del subsuelo de vía pública por cualquier instalación o dependencia que no tenga carácter de Servicio Público.

## 31. Usos.

1. Permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

2. Prohibidos: Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

32. Volumen edificado.

1. Por planta: Es el que resulta de multiplicar la superficie construida por planta por la altura total de la misma.

2. Total: Es el resultante de la suma de los volúmenes construidos en todas las plantas del edificio.

# **TÍTULO V NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

## **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE SERVICIOS**

### **SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 5.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las Condiciones Generales de edificación y regulación de servicios establecen las limitaciones físicas de carácter general que han de sujetarse las edificaciones en el suelo no urbanizable, así como las condiciones estéticas, constructivas e higiénicas.

Estas Condiciones Generales estarán supeditadas a las condiciones específicas que para cada categoría de suelo se establezcan en las Condiciones Particulares, así como a las que, para cada uso o actividad, se establecen en el Capítulo 2º del presente Título.

### **SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE VOLUMEN Y SUPERFICIE**

#### **ARTÍCULO 5.1.2. ALTURAS.**

Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, la cara inferior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en las Condiciones Generales de uso del presente título.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7,00 metros, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbre la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en las Condiciones Generales de Uso.

#### **ARTÍCULO 5.1.3. SUPERFICIE.**

Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta de terreno, que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50% de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

Ambos índices se fijan para cada uso o actividad en las “Condiciones Generales de Uso”

#### ARTÍCULO 5.1.4. PARCELA Y RETRANQUEOS.

Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.

Se considera retranqueo la separación entre una edificación y cualquier lindero de la finca con otras propiedades. Se determina para cada uso o actividad distinguiendo entre el retranqueo a linderos y el retranqueo con caminos.

En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

### SECCIÓN 3ª CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

#### ARTÍCULO 5.1.5. DISPOSICIONES GENERALES.

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el art. 73 de la Ley del Suelo, en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos a que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

#### ARTÍCULO 5.1.6. COMPOSICIÓN.

Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación se exigirá la justificación documental, mediante fotografía y descripción del entorno, tanto a nivel del medio físico como edificaciones, del cumplimiento de estas condiciones de adecuación y del art. 73 de la Ley del Suelo.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución o ampliación de la vegetación y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

#### ARTÍCULO 5.1.7. FACHADAS.

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción vistos o de revestimiento y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

#### ARTÍCULO 5.1.8. CUBIERTAS.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%.

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que esta presente el mismo perfil y color que la cerámica.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos translúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

#### ARTÍCULO 5.1.9. CERRAMIENTO DE FINCAS.

Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 metros.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca límite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no se obstaculicen dicho campo visual.

#### ARTÍCULO 5.1.10. MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30%.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

#### ARTÍCULO 5.1.11. CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN.

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de los elementos de señalización de las zonas públicas e información u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

#### ARTÍCULO 5.1.12. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc., del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

### SECCIÓN 4ª

#### CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

#### ARTÍCULO 5.1.13. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 150 litros por habitante y día.

La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad. Considerando que el agua es un bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

#### ARTÍCULO 5.1.14. SANEAMIENTO.

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a treinta y cinco (35) metros.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales, que pueda contener elementos no biodegradables, deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

#### ARTÍCULO 5.1.15. ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES.

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas, como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que puede considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimiento asfáltico.

### SECCIÓN 5ª CONDICIONES EN VIAS PÚBLICAS RURALES

#### ARTÍCULO 5.1.16. LIMITACIONES EN INSTALACIONES AGRÍCOLAS DE RIEGO

1. Los ramales secundarios de distribución de agua de riego se situarán a una distancia mínima de 2,00 metros de las conducciones primarias, si discurren paralelos a estas.
2. Los aspersores fijos de las redes de riego se situarán a las siguientes distancias mínimas de los ejes de las vías públicas, en función de su categoría, con arreglo al siguiente cuadro:  
SENDEROS..... 3,00 m.  
CAMINOS ..... 5,00 m.  
PISTAS ..... 7,00 m.

#### ARTÍCULO 5.1.17. LIMITACIONES EN ACTIVIDADES AGRÍCOLAS Y GANADERAS.

1. Queda expresamente prohibida cualquier operación agrícola en caminos, carreteras y accesos a propiedades.
2. La circulación de ganado se efectuará por los itinerarios y pasos expresamente señalizados, quedando prohibidos los pastos en carreteras y propiedades vedadas.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y REGULACIÓN DE ACTIVIDADES**

### **SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 5.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las Condiciones Generales de uso y regulación de actividades serán de aplicación a las construcciones de nueva planta, así como a la aplicación y reforma de las existentes que hayan de implantarse en el Suelo no Urbanizable.

Estas Condiciones Generales estarán supeditadas a las específicas que para cada categoría de suelo se establezcan en las Condiciones Particulares de aplicación en Suelo no Urbanizable.

#### **ARTÍCULO 5.2.2. CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.**

1. Se consideran **USOS CARACTERISTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE** los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.

c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

2. Con carácter general y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran **USOS COMPATIBLES O PERMITIDOS** en el suelo no urbanizable:

a) Actividades relacionadas con usos agrarios.

b) Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

c) Actividades extractivas.

d) Actividades industriales.

e) Infraestructuras.

f) Vertederos.

g) Actividades turísticas y recreativas.

h) Otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

i) Vivienda familiar.

3. Se consideran **USOS INCOMPATIBLES** o **PROHIBIDOS** los restantes que no se contemplan en el apartado anterior.

4. Excepcionalmente, podrán autorizarse instalaciones industriales que por su carácter o dimensión, resulten incompatibles con los usos propios del suelo urbano.

## SECCIÓN 2ª ACTIVIDADES RELACIONADAS CON USOS AGRARIOS

### ARTÍCULO 5.2.3. CONCEPTO Y REQUISITOS.

1. Se considerarán agrarias las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales que guardan relación directa con el destino y naturaleza de la finca. El ejercicio de estas actividades deberá sujetarse a las normas y planes sectoriales que les sean de aplicación, así como a la obtención de licencia urbanística en los casos señalados en los artículos 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.13, 3.2.20, de estas Normas y en los casos de ejecución de instalaciones ganaderas, explotaciones piscícolas, construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria, instalaciones de primera transformación de productos y realización de infraestructuras de servicios a la explotación.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dediquen las explotaciones a las que están vinculadas. Las construcciones ligadas a las explotaciones agrarias podrán incluir viviendas en aquellos casos en que se justifique la necesidad de las mismas y se demuestre su vinculación directa con la explotación de que se trate.

3. El Ayuntamiento delimitará áreas donde puedan ser establecidas instalaciones vinculadas a la ganadería estabulada en función de las características concretas de cada zona.

### ARTÍCULO 5.2.4. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Agricultura de secano.
- 2ª Agricultura en regadío, incluyendo los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie y la horticultura y floricultura bajo invernadero.
- 3ª Explotación forestal.
- 4ª Explotaciones ganaderas.
- 5ª Explotaciones piscícolas.
- 6ª Almacenamiento y manipulación de productos agrarios.
- 7ª Primera transformación de productos agrarios.

### ARTÍCULO 5.2.5. CONDICIONES.

1. Condiciones de tramitación.

1.1. A la solicitud de construcción en la cual se indiquen el tipo de obras a realizar se acompañará:

- Certificado oficial de uso agrícola de la finca.
- Certificado municipal de los locales o construcciones que en su caso, el promotor posee en suelo no urbanizable, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.
- Proyecto redactado por técnico competente y en el caso de que éste no sea exigible por las características de la construcción, descripción detallada de la

edificación en cuanto a emplazamiento dentro de la finca, superficie, altura de alero y cubierta, materiales, instalaciones y presupuesto de las obra, así como justificación agronómica conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, situación sobre plano parcelario y descripción de los cultivos, rendimientos y maquinaria para los cuales se precisa la construcción o, en su caso número de cabezas del tipo de ganadería a establecer.

1.2. En el caso de nuevas construcciones o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación, el Proyecto incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones, y vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y deshechos.

En todo caso para construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, se exigirá un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente en los siguientes casos:

- a) Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado ovino o caprino.
- b) Granjas de más de 200 cerdas o 400 cerdos.
- c) Granjas de más de 12.000 aves o 700 conejas.

En ningún caso podrán autorizarse estas instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como la falta de impactos negativos de los olores, en función de su ubicación, en los núcleos próximos.

## 2. Condiciones de Edificación y Construcción.

Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

### 2.1. Construcciones e instalaciones accesorias a la actividad agrícola.

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada .....	20 m <sup>2</sup>
Número de plantas .....	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales .....	2,50 m.
Altura máxima cumbrera .....	4,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero .....	4,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos .....	4,00 m.
Huecos en paramentos exteriores a excepción de los de reglamento .....	Máximo 2

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción.

### 2.2. Cerramiento de fincas.

El cerramiento de fincas de mampostería u obra de fábrica queda prohibido, excepto en los casos de uso para explotaciones ganaderas o de especies piscícolas.

La altura máxima será, en general, de 2,00 metros ajustándose la situación y materiales a las especificaciones de las Condiciones Generales de Edificación, excepto en las de mampostería cuya altura máxima será de 1,50 m.

### 2.3. Invernaderos.

La instalación de invernaderos no se halla sometida a ningún requisito en cuanto al tamaño mínimo de la finca en que se asienten, salvo en el caso en que pretenda emplazarse también una vivienda destinada al servicio de la explotación, en cuyo caso la superficie mínima de parcela será de 5.000 m<sup>2</sup>.

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número de plantas .....	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales .....	4,50 m.
Altura máxima cumbrera .....	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero .....	6,00 m.
Retranqueo a caminos .....	6,00 m.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo en el caso especificado en el apartado siguiente.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación imprescindibles para el servicio de la explotación.

En el caso de precisar construcciones complementarios para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones que las casillas de guarda de aperos de labranza a excepción de su superficie que será del 10% de la ocupada por el invernadero.

### 2.4. Establos, residencias y criaderos de animales en régimen de estabulación

En ningún caso ocuparán una superficie superior al treinta por ciento de la finca y cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable .....	3.000 m <sup>2</sup>
Número de plantas .....	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales .....	4,00 m.
Altura máxima cumbrera .....	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero .....	8,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos .....	10,00 m.

Para las explotaciones de ganado ovino y caprino directa y personalmente explotadas en régimen familiar, se reduce la parcela mínima edificable a 1000 m<sup>2</sup>.

En ningún caso éstas condiciones supondrán la situación de fuera de ordenación de las construcciones de este tipo existentes en el suelo no urbanizable en el momento de la aprobación definitiva de éstas Normas siempre que se ajusten a las condiciones exigibles en cuanto a la separación de núcleos de población y de las afecciones sectoriales que les afecten debiendo ajustarse las obras de reconstrucción o reparación a las condiciones generales de edificación fijadas en estas Normas.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de persona así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 500 metros, salvo causa justificada a juicio del Organismo competente. Esta separación será como mínimo de 100 m. de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

#### 2.5. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

Para la práctica de esta actividad no se considera necesario establecer un tamaño mínimo de parcela, quedando prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Superficie máxima construida .....	8% del total de la finca
Número de plantas .....	1 p. baja
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,00 m.
Altura máxima de cumbrera .....	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos .....	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos .....	15,00 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos. Están permitidos los abrevaderos.

#### 2.6. Cría de especies piscícolas.

Para la implantación de esta actividad no se fija tamaño mínimo de parcela, pero será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental. Las edificaciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

Número máximo de plantas .....	2
Altura máxima de cerramientos verticales .....	7 m.
Retranqueo mínimo a linderos .....	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos .....	10 m.

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

#### 2.7. Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.

Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

La construcción de estas naves deberá someterse a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo, siguiendo el trámite establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela .....	3.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número de plantas .....	1 p. baja
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,5 m.
Altura máxima cumbrera .....	6,0 m.
Retranqueo mínimo a lindero .....	6,0 m.
Retranqueo mínimo a caminos .....	6,0 m.
Distancia mínima a carretera asfaltada .....	100 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

SECCIÓN 3ª  
ACTIVIDADES RELACIONADAS CON ALMACENAJA  
DE MAQUINARIA Y PRODUCTOS AGRARIOS

ARTÍCULO 5.2.6. CONCEPTO.

Constituyen las denominadas naves agrícolas destinadas al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria precisa para la actividad.

ARTÍCULO 5.2.7. CATEGORÍAS.

Se establece categoría única.

ARTÍCULO 5.2.8. CONDICIONES.

1. Condiciones de tramitación.

La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la documentación descrita en el apartado 1.1. del artículo 5.2.5.

La autorización deberá tramitarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística en caso de que la construcción no guarde relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

2. Condiciones de Edificación e Instalaciones.

En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable .....	2.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada .....	1.000 m <sup>2</sup>
Número de plantas .....	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales .....	6 m.
Altura máxima cumbre .....	8 m.
Retranqueo mínimo a lindero .....	6,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos .....	6,00 m.

Separación al menos de 100 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluida dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

## SECCIÓN 4ª ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

### ARTÍCULO 5.2.9. CONCEPTO.

Se consideran extractivas las actividades relacionadas con la explotación de los recursos hidrológicos y mineros del suelo.

### ARTÍCULO 5.2.10. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Captación de agua.
- 2ª Salinas.
- 3ª Extracciones mineras a suelo abierto.
- 4ª Extracciones mineras subterráneas.

### ARTÍCULO 5.2.11. CONDICIONES.

#### 1. Condiciones de tramitación.

1.1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejada la realización de obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

Quedan exceptuadas de los anteriores requisitos las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras e instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

1.2. En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos a desarrollar en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores, y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no va a producirse acumulación de materiales en pendientes, barrancos o cauces, que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas o riesgo de arrastre de materiales o substancias.

1.3. El otorgamiento de licencia urbanística para la realización de actividades extractivas quedará, en todo caso, condicionado a la obtención de la correspondiente autorización o concesión administrativa otorgada por el organismo competente en razón de la materia o de la zona donde haya de desarrollarse la actividad.

Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de cualquier actividad extractiva deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.

Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigirse fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la evolución paisajística y, en concreto, para la restitución de la superficie explotada a su estado natural.

Si existieran residuos mineros, los vertidos se localizarán de modo que no afecten gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y estéticas, a la población de las áreas habitadas próximas ni a los acuíferos, evitando éstos y otros impactos similares.

## 2. Condiciones de edificación.

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. Cumplirán las mismas condiciones que se establecen más adelante para los edificios vinculados a la producción industrial.

## 3. Impacto paisajístico.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.16 de estas Normas, debiendo realizarse, si la naturaleza y magnitud de la actividad lo aconsejase, un estudio de evaluación de sus efectos sobre el ambiente y el paisaje.

# SECCIÓN 5ª ACTIVIDADES INDUSTRIALES

## ARTÍCULO 5.2.12. CONCEPTO.

Se consideran industriales aquellas actividades relacionadas con la producción, transformación y almacenaje de productos directamente vinculados al sector industrial.

## ARTÍCULO 5.2.13. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación
- 2ª Actividades de producción industrial o almacenaje que resulten molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

## ARTÍCULO 5.2.14. CONDICIONES.

### 1. Condiciones de tramitación.

La implantación de industrias, salvo aquellas para las que se justifique la necesidad de su localización en Suelo No Urbanizable, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

La implantación de industrias que deban instalarse en suelo no urbanizable y que ocupen una extensión inferior a 1.000 m<sup>2</sup> en planta no será sujeta al requisito de previa elaboración de un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente.

Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas

para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión de Urbanismo relativa a las posibilidades de que se autorice la actuación propuesta. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

En cualquier caso la licencia se tramitará con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión.

## 2. Condiciones de edificación.

A los efectos de su regulación diferencial se distinguirá entre las 2 categorías señaladas en el artículo anterior.

Normas generales

Parcela mínima edificable ..... 10000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima categoría 1<sup>a</sup> ..... 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima categoría 2<sup>a</sup> ..... 0,10

Ocupación máxima categoría 1<sup>a</sup> ..... 25%

Ocupación máxima categoría 2<sup>a</sup> ..... 10%

Altura máxima ..... 9 metros o 2 plantas

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Retranqueo mínimo a lindero y camino en categoría 1<sup>a</sup> ..... 20 m.

Retranqueo mínimo a lindero y camino en categoría 2<sup>a</sup> ..... 50 m.

Separación de la menos 100 metros de cualquier otra construcción.

En categoría 2<sup>a</sup> se separarán al menos 2000 metros de cualquier núcleo habitado.

Las fincas en las que se implanten actividades industriales se arbolarán perimetralmente; en el caso de industrias de categoría 2<sup>a</sup> el arbolado perimetral serán en doble hilera. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien metros cuadrados que se construyan.

Las industrias agroalimentarias, como mataderos, fábricas de embutidos, etc., no deberán cumplir la obligatoriedad de arbolado perimetral.

Cumplirán además de las condiciones generales en suelo no urbanizable, las que señalan estas Normas para las industrias en suelo urbano tanto las Condiciones generales de Edificación como las de Uso que les sean de aplicación y cuantas les sean de obligado cumplimiento de carácter supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

## SECCIÓN 6<sup>a</sup> INFRAESTRUCTURAS

### ARTÍCULO 5.2.15. CONCEPTO.

Se consideran infraestructurales los usos y actividades relacionados con las obras y servicios públicos. No se consideran como usos y actividades al servicio de una obra pública a las instalaciones hoteleras, equipamientos comerciales y de ocio, industrias y talleres, excepto en el caso particular de las áreas de servicio de autopistas.

## ARTÍCULO 5.2.16. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

2ª Ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

## ARTÍCULO 5.2.17. CONDICIONES.

### 1. Condiciones de tramitación.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, corrección de cuencas y márgenes, aeropuertos y otras análogas, deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

### 2. Condiciones de la edificación.

Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima. La construcción de viviendas ligadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas no podrá en ningún caso abarcar una superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, siendo la máxima ocupación por edificación el veinticinco por ciento de la parcela. Los edificios o instalaciones se separarán al menos cien metros de cualquier otra edificación existente en parcelas vecinas. La altura máxima será de 4,50 metros.

En el caso particular de las gasolineras, la altura máxima podrá alcanzar los 12 metros y la parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> y la máxima de 5.000 m<sup>2</sup>. Cumplirán las disposiciones de las regulaciones sectoriales que les sean de aplicación.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deban instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder, a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.

## SECCIÓN 7ª VERTEDEROS

### ARTÍCULO 5.2.18. CONCEPTO.

Tendrán la consideración de vertederos los espacios acotados para el depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios, así como las instalaciones destinadas a la selección y tratamiento de dichos residuos.

Se prohíben los vertederos incontrolados.

### ARTÍCULO 5.2.19. CATEGORÍAS.

Se establecen los siguientes tipos de vertederos controlados:

- 1ª Vertedero de residuos agropecuarios.
- 2ª Vertedero de residuos industriales y de actividad constructiva.
- 3ª Vertedero de residuos sólidos urbanos.
- 4ª Depósito de vehículos y chatarra.

### ARTÍCULO 5.2.20. CONDICIONES.

Se estará como norma general, a lo dispuesto en el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos.

La disposición de residuos sólidos, basuras o deshechos fuera de los lugares específicamente designados para ello podrá considerarse como una vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda haberse incurrido con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

#### 1. Condiciones de tramitación.

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

La creación de vertederos y otros depósitos de deshechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente y el paisaje. Dicho Estudio deberá referirse, entre otros, a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad, si se trate de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

## 2. Condiciones de edificación.

En las categorías 2ª, 3ª y 4ª será de obligada ejecución un cerramiento perimetral de altura máxima 2,00 metros. Se permiten edificaciones anejas, vinculadas a la explotación del vertedero o depósito, que obligatoriamente deberán quedar incluidas dentro de su perímetro, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada .....	20 m <sup>2</sup>
Número de plantas .....	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales .....	2,50 m.
Altura máxima de cumbrera .....	4,00 m.

Como Norma general los vertederos deberán quedar separados a linderos y caminos un mínimo de 4,00 m.

Se exceptúan de estas condiciones aquellos vertederos y depósitos que realicen el tratamiento y transformación de los residuos. En estos casos se aplicarán las condiciones de Uso industrial definidas en la sección 5ª de este Capítulo, en la categoría que les sea de aplicación.

## SECCIÓN 8ª ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS

### ARTÍCULO 5.2.21. CONCEPTO.

Se entiende por turísticas y recreativas aquellas actividades vinculadas al ocio, recreo y expansión de las personas, en contacto con el medio natural.

### ARTÍCULO 5.2.22. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Adecuaciones naturalistas y parques rurales.
- 2ª Instalaciones deportivas en el medio rural.
- 3ª Edificaciones vinculadas a la acampada.
- 4ª Edificaciones permanentes de bar y restaurante.
- 5ª Edificaciones de hostelería.

### ARTÍCULO 5.2.23. CONDICIONES.

#### 1. Condiciones de tramitación.

La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa, campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas estará sujeta en todo caso a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

En todo caso se exigirá la justificación de la necesidad de emplazamiento de estas instalaciones y actividades en el suelo no urbanizable debido a su carácter incompatible con el suelo urbano o urbanizable.

Los campamentos de turismo se consideran como uso autorizable excepcionalmente en el Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. La obtención de licencia urbanística precisará la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada con arreglo al artículo 44 del Reglamento de Gestión, para cuya obtención deberá presentarse un proyecto con todos los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto, en su caso en los documentos de planeamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1982, la Orden Ministerial del 28 de Julio de 1966 y demás normativa sectorial aplicable.

En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los destinados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables, entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o puedan ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

Cuando lo juzgue necesario la Comisión de Urbanismo, podrá autorizarse la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento, cara a la restitución de los terrenos a su estado primitivo.

Las fincas sobre las que se autorice la implantación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar tal condición mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para cancelar dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de haber finalizado dicho uso, expedida por la Comisión de Urbanismo. La existencia del viario y de las infraestructuras que se hayan exigido para la implantación del campamento no generará derechos de reclasificación del suelo.

La implantación de actividades de hostelería en Suelo No Urbanizable, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes, estará sujeta al requisito de autorización por parte de la Comisión de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión. La documentación previa deberá contener, además del proyecto detallado de las instalaciones, previsión propuesta de eliminación de los residuos o vertidos que vayan a generarse. Deberá presentarse asimismo un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente y el paisaje.

## 2. Condiciones de edificación.

### 2.1. Adecuaciones naturalistas y parques rurales.

Concepto:

Se entiende por adecuaciones naturalistas las instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad destinadas a facilitar la observación y disfrute de la naturaleza. Las adecuaciones naturalistas excluyen toda instalación de carácter permanente, con excepción de los refugios de montaña de menos de 30 metros cuadrados construidos, y se hallan destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la naturaleza. Se consideran parques rurales los conjuntos de obras e instalaciones, incluidas las de carácter permanente, destinadas a facilitar el recreo y práctica del deporte al aire libre en zonas rurales.

Condiciones de edificación:

Se aplicarán las siguientes:

Parcela mínima ..... No aplicable

Edificabilidad máxima:

a) Adecuaciones Naturalistas .....	100 m <sup>2</sup>
b) Parques Rurales .....	500 m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas .....	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera .....	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos .....	20 m.
Retranqueo mínimo con caminos .....	10 m.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

## 2.2. Instalaciones deportivas en medio rural.

### Concepto:

Se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deportes, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural.

### Condiciones de edificación:

Se aplicarán las siguientes:

Parcela mínima .....	10.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	0,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas .....	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera .....	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos .....	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos .....	20 m.

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

### Condiciones de tramitación:

En las solicitudes de licencia urbanística se incluirá informe justificativo de la ausencia de incidencia negativa sobre el paisaje.

## 2.3. Edificaciones vinculadas a la acampada.

Edificaciones vinculadas a los campamentos de turismo destinados a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima .....	20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	25 m <sup>2</sup> /1.000 m <sup>2</sup> parcela
Número máximo de plantas .....	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,00 m.
Altura máxima de cumbrera .....	6,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos .....	10 m.
Retranqueo mínimo con caminos .....	10 m.

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no será superior al 70%.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se deberá prever una superficie mínima del 20% de la finca para espacios libres y deportivos.

En todo caso deberán respetarse las normas establecidas por la Orden de 28 de Julio de 1966 sobre Ordenación de los Campamentos de Turismo y el RD 2545/1982 de 27 de Agosto sobre Planificación del Establecimiento de Campamentos de Turismo.

#### 2.4. Edificaciones permanentes de bar y restaurante.

Se incluyen en esta categoría las instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.

Condiciones de edificación

Parcela mínima .....	1.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas .....	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera .....	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos .....	6 m.
Retranqueo mínimo con caminos .....	10 m.
Distancia mínima a núcleo urbano .....	1 km.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Incluirán una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> edificados.

#### 2.5. Edificaciones de hostelería.

Se entiende por edificación dedicada a la hostelería todas las instalaciones propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias.

Incluye hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, albergues sociales, etc.

Condiciones de edificación:

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima .....	3.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima .....	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas .....	TRES
Altura máxima de cerramientos verticales .....	10 m.
Retranqueo mínimo a linderos .....	10 m.
Retranqueo mínimo con caminos .....	10 m.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

Distancia mínima a núcleo urbano .....

Las edificaciones permanentes de bar-restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriormente señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo No Urbanizable, las que señalan éstas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

SECCIÓN 9ª  
OTRAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD  
PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 5.2.24. CONCEPTO.

Se incluyen en este grupo únicamente las otras actividades que deban emplazarse en el medio rural y sean declaradas expresamente de utilidad pública o interés social, no previstas en las categorías de este capítulo.

ARTÍCULO 5.2.25. CONDICIONES.

1. Condiciones de tramitación

La licencia de instalación y construcción exigirá la autorización previa de la Comisión de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, mediante la presentación de un proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

A este fin se exigirá un estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente y el paisaje.

Sólo se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando por razones de molestia, higiene, nocividad o peligro por la necesidad de vinculación a un tipo de suelo concreto para la actividad, los usos o actividades no puedan emplazarse en el suelo urbano o urbanizable.

En ningún caso se entenderá que construcciones o instalaciones que no cumplan este requisito puedan instalarse en el suelo no urbanizable por el hecho de carecer el Municipio correspondiente de planeamiento y suelo clasificado a tal fin.

2. Condiciones de edificación.

No se podrá levantar ninguna construcción en parcelas de superficie inferior a cinco mil metros cuadrados. Las construcciones o instalaciones se separarán al menos veinte metros de los linderos. La ocupación no superará el veinticinco por ciento de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en cuyo caso podrá alcanzar el treinta y tres por ciento. La edificabilidad no superará diez metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de parcela.

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas con informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

Respetarán las Condiciones Generales en suelo no urbanizable así como las Condiciones Generales de edificación y uso, en las actividades que les sean de aplicación, señaladas para los suelos con destino urbano, independientemente de las que les sean de aplicación de carácter supramunicipal o de normativa sectorial.

SECCIÓN 10ª  
VIVIENDA FAMILIAR

ARTÍCULO 5.2.26. CONCEPTO.

Se entenderá por vivienda familiar la destinada a la residencia de un único núcleo familiar.

## ARTÍCULO 5.2.27. CATEGORÍAS.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Vivienda familiar vinculada a explotación agropecuaria.
- 2ª Vivienda familiar vinculada a explotación industrial.
- 3ª Vivienda familiar vinculada a la defensa y mantenimiento del medio natural.
- 4ª Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de la obra pública.
- 5ª Vivienda familiar autónoma.

## ARTÍCULO 5.2.28. CONDICIONES.

### 1. Condiciones de tramitación.

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable del municipio debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas.

La construcción de edificios de carácter residencial destinados tanto para uso permanente como temporal, deberán tramitarse siguiendo el procedimiento que establece el artículo 44 del Reglamento de Gestión. En todo caso se justificará que no existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo especificado en estas Normas.

### 2. Condiciones de la edificación.

#### 2.1. Normas generales.

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación y Uso que señalan estas Normas Subsidiarias para las viviendas en los suelos con destino urbano, así como las Condiciones Generales de Edificación de Suelo No Urbanizable.

En las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a que se hallen vinculadas.

En fincas de dimensión superior a la indicada en cada caso, en las Condiciones Generales de Uso que regulan dichas actividades, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros, por defecto, resulten de dividir la superficie total de la finca por la de la unidad mínima.

En este supuesto, las viviendas no podrán construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

#### 2.2. Condiciones en categoría 1ª.

Superficie mínima de parcela:

a) Agricultura de secano .....	35.000 m2
b) Agricultura de regadío .....	2.500 m2
c) Explotación forestal .....	60.000 m2
d) Cría y guarda de animales en régimen de estabulación .....	3.000 m2
e) Cría y guarda de animales en régimen libre .....	no aplicable
f) Cría de especies piscícolas .....	no aplicable
Superficie máxima de vivienda i/anejos .....	150 m2
Número de plantas .....	1 pta. Baja
Altura máxima de umbrera .....	6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero .....	8,00 metros
Retranqueo mínimo a camino .....	16,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

2.3. Condiciones en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Superficie mínima de parcela .....	10.000 m2
Superficie máxima de viviendas i/anejos .....	150 m2
Altura máxima de umbrera .....	6,00 metros
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero .....	8,00 metros
Retranqueo mínimo a camino .....	16,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

2.4. Condiciones en categoría 5ª.

Superficie mínima de parcela .....	10.000 m2
Superficie máxima de vivienda .....	300 m2
Número de plantas .....	1 pta. Baja + ático abuhardillado
Altura máxima de cerramientos verticales .....	4,0 m.
Altura máxima de umbrera .....	7,00 metros
Retranqueo mínimo a linderos y caminos .....	50,00 metros

Se prohíben las obras de urbanización exterior.

## **CAPÍTULO 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO**

### **SECCIÓN 1ª**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 5.3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

En la totalidad del ámbito del Suelo Urbanizable del término municipal, la ejecución de los Sistemas Generales, o de alguno de sus elementos, se realizará por el sistema de Expropiación, conforme a lo regulado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

##### **ARTÍCULO 5.3.2. NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.8 de las presentes Normas.

## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA**

### **SECCIÓN 1ª**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 5.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

A los efectos de estas Normas serán de aplicación, en la totalidad del suelo no urbanizable del término municipal, las Condiciones Generales de Edificación y Regulación de Servicios y las Condiciones Generales de Uso y Regulación de Actividades establecidas en los capítulos 1 y 2, respectivamente, del presente Título.

#### ARTÍCULO 5.4.2. CLASIFICACIÓN.

El suelo no urbanizable se clasifica en los siguientes tipos:  
SNU-EP-1 Suelo no urbanizable especialmente protegido. PROTECCIÓN VAGUADA  
SNU Suelo no urbanizable genérico.

Comprende el suelo de Protección Vaguada SNU-EP-1 los terrenos clasificados como tales en los Planos de las Normas.

El suelo no urbanizable SNU abarca el resto del suelo no urbanizable del término municipal.

#### SECCIÓN 2ª ORDENANZA SNU-EP-1: PROTECCIÓN VAGUADA

#### ARTÍCULO 5.4.3. CONDICIONES PARTICULARES

##### USOS PERMITIDOS

Se consideran permitidos los siguientes usos:

A. Actividades relacionadas con usos agrarios

    Uso permitido en categoría 1ª

    Quedan prohibidas cualquier tipo de edificaciones y cerramientos de fincas.

E. Infraestructuras

    Uso permitido en todas sus categorías.

##### USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

#### SECCIÓN 3ª ORDENANZA SNU: SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

#### ARTÍCULO 5.4.4. CONDICIONES.

Serán de aplicación las Condiciones de Uso y Edificación definidas en los capítulos 1 y 2 del presente Título.

## **TÍTULO VI**

### **UNIDADES DE ACTUACIÓN**

En el suelo urbano se establecen dos unidades de actuación: G-1 y U.A.1 que no serán edificables hasta tanto produzca la urbanización y cesiones de viales y equipamientos que establecen las Normas Subsidiarias.

#### 1.- Unidad de Actuación G-1

Comprende la unidad tres manzanas con uso de tolerancia industrial, donde previamente a obtener licencia de edificación será necesario que por los propietarios del suelo se ceda al Ayuntamiento las dos calles que constituyen los viales y una parcela de 3.025 m<sup>2</sup>. para Equipamiento Asistencial, Administrativo, Comercial o Social, Ordenanza EA.

Además de los requisitos anteriores los propietarios deberán realizar las obras de urbanización de las calles.

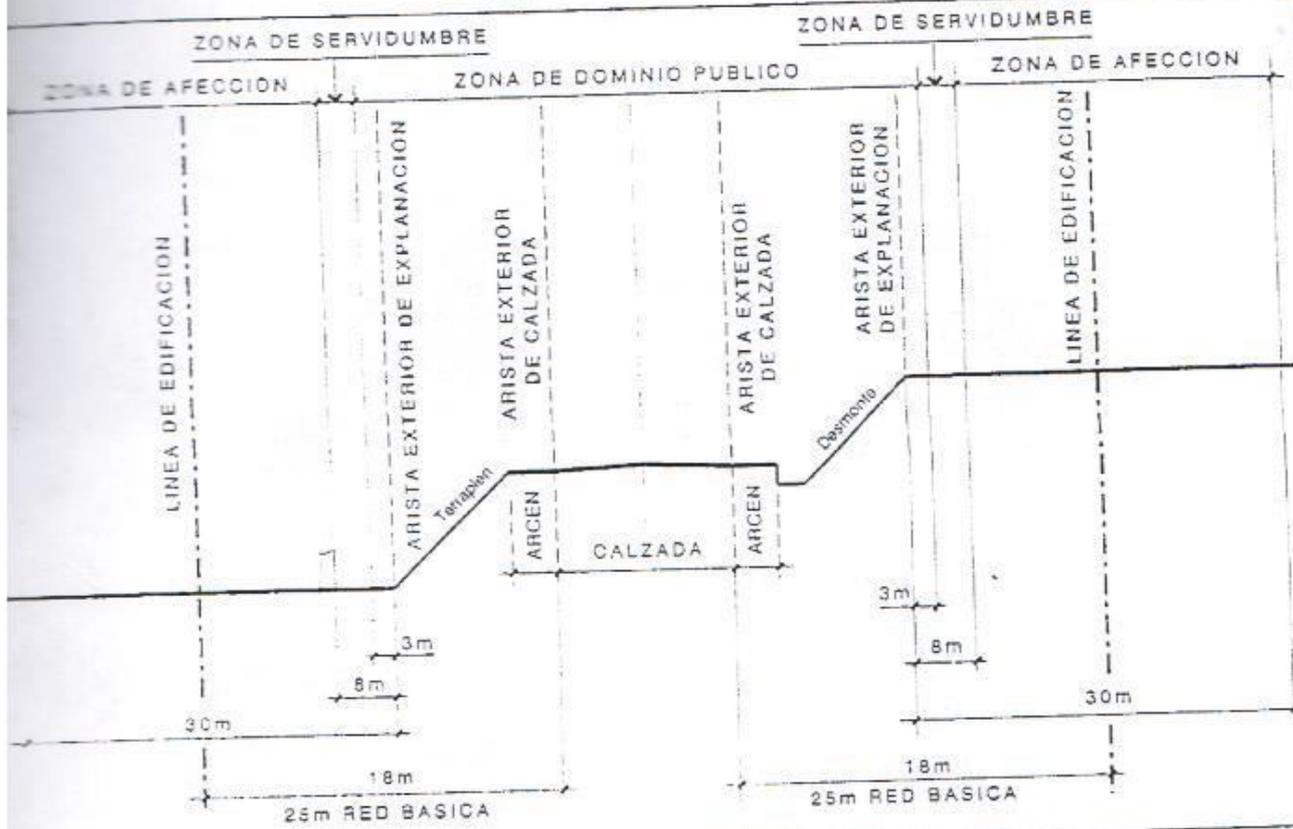
#### 2. Unidad de Actuación U.A.1

Comprende tres manzanas en uso de vivienda unifamiliar SU-2, al igual que la unidad G-1 deberá cederse los viales y la zona verde de 5.000 m<sup>2</sup>., además de realizar los propietarios del suelo las obras de urbanización. Sin cuyo requisito no podrá obtenerse licencia de obras para edificación.

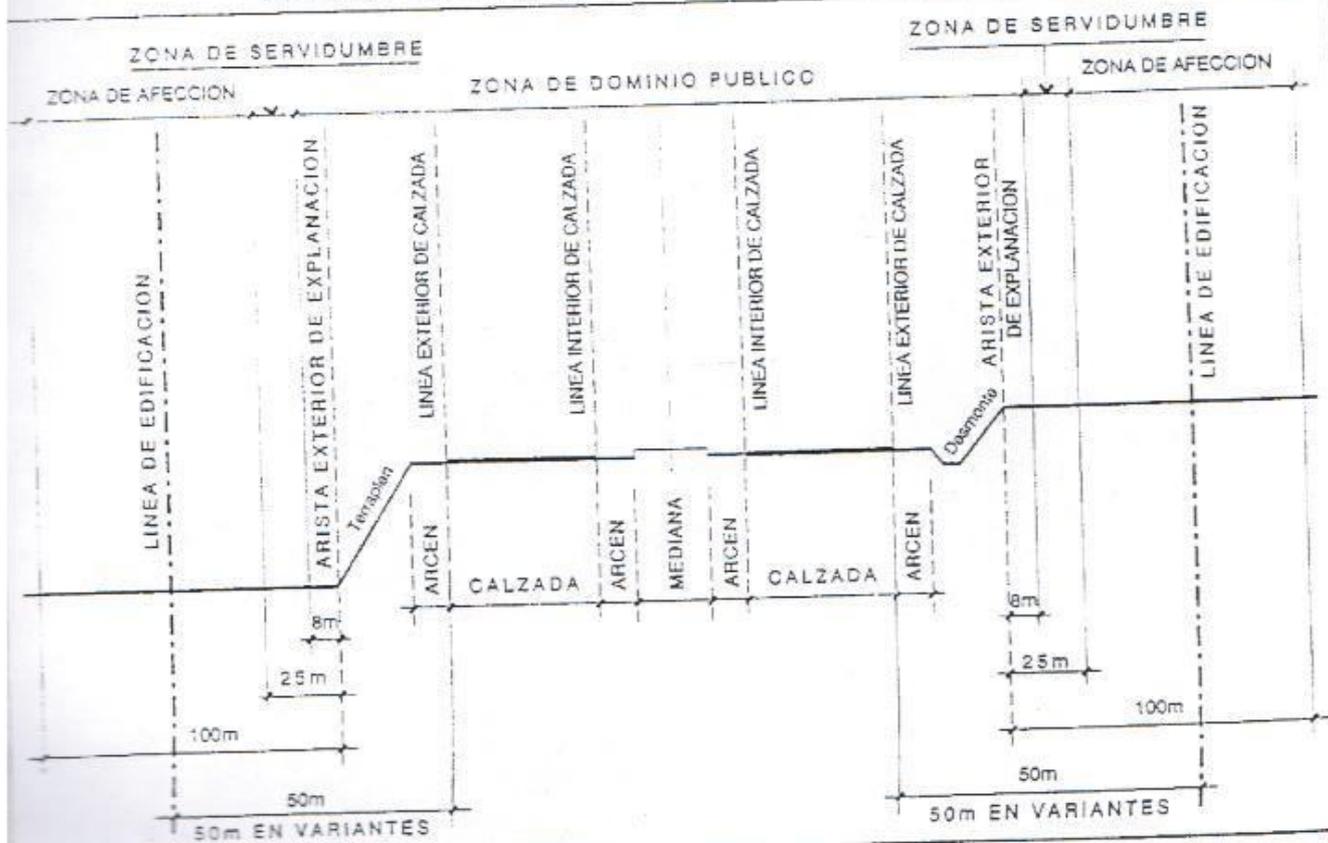
Albacete, noviembre 1.991

# ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY 9/1990 COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

## CARRETERAS

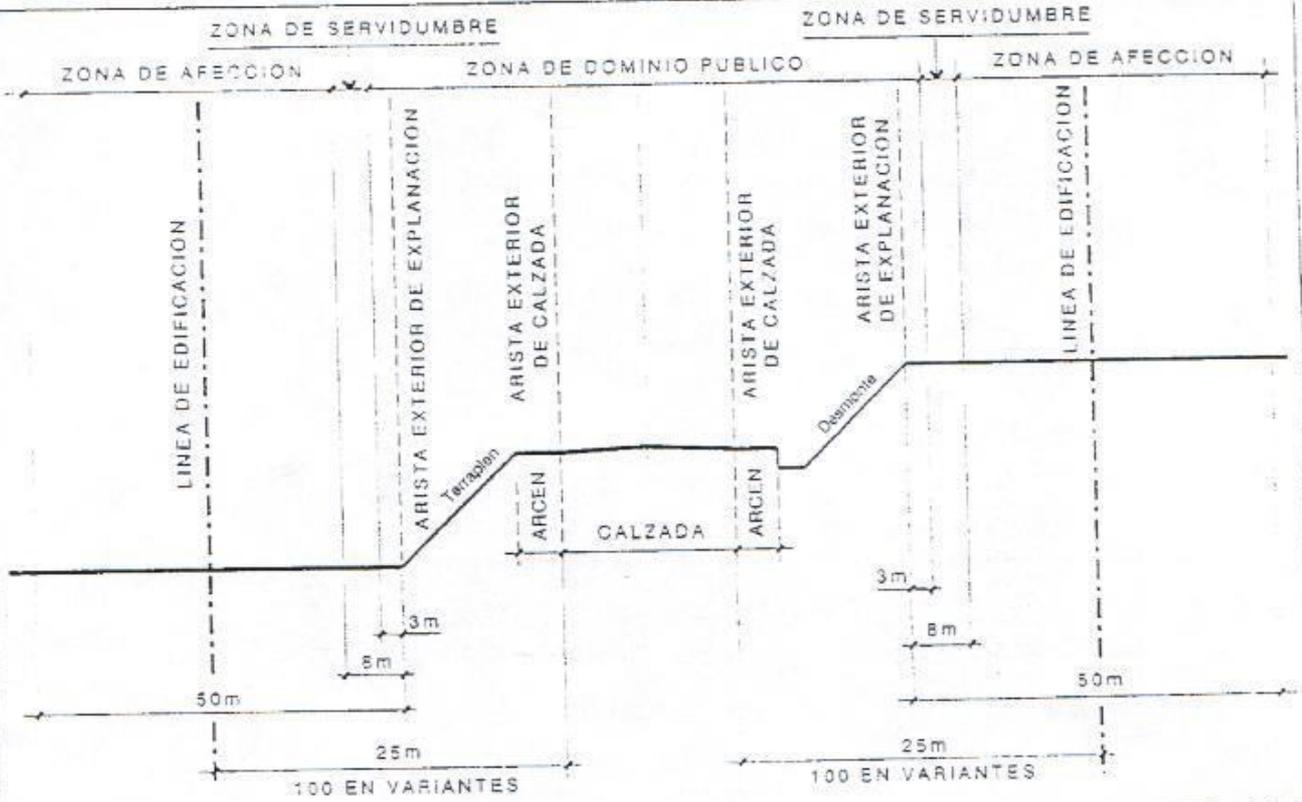


## AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA



# ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

## CARRETERAS



## AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA

