



DOCUMENTO Nº 4
ORDEN. T. L. Y R. R. 1980



2.2.- FINES Y OBJETIVOS

2.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

2.3.1.- Encuadre legal.

2.3.2.- Criterios de la delimitación.

2.3.3.- Justificación de la delimitación.



2.4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.5.- CONDICIONES EN SUS DENEGAS, SIN NAVEGADA ESTA DELIMITACION O SUSTITUIDA POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

3.- PLANOS

3.1.- Plano de Situación.

3.2.- Equipamiento y Estructura Urbanística Actual.

3.3.- Red viaria.

3.4.- Red de abastecimiento.

3.5.- Red de saneamiento.

3.6.- Red de energía eléctrica y alumbrado.

3.7.- Delimitación del suelo.

4.- ORDENANZAS Y NORMAS

4.1.- Consideraciones generales.

4.2.- Terminología.

4.3.- Zonificación.

4.4.- Tramitación de licencias.

4.5.- Condiciones de régimen del suelo.

4.6.- Tipología de edificación.

4.7.- Condiciones de uso.

4.8.- Condiciones de volumen.

4.9.- Condiciones de edificación.

4.10.- Condiciones Higiénico-Sanitarias.

4.11.- Condiciones estéticas.

5.- HORRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.





4.- ORDENANZAS Y NORMAS

4.1.- CONDICIONES GENERALES

Art. 1º.- Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso de la edificación, garantizando la posibilidad de que éste se lleve a cabo de forma armónica y coherente dentro del Proyecto de Delimitación propuesto para cuantos actos de edificación se realicen a partir de la fecha de aprobación definitiva de las mismas.

Art. 2º.- El ámbito de aplicación territorial de estas ordenanzas se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, localizado en el documento gráfico correspondiente, el cual lo define por referencia a puntos perfectamente localizables y relacionados.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación (Ley del Suelo, - Ley de Carreteras, Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo, Normas Tecnológicas de la Edificación, etc...).

Art. 3º.- La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el título sexto de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (art. 193 de la Ley del Suelo).



Si el Ayuntamiento mostrara negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas o incumpliera gravemente las obligaciones derivadas de la Ley del Suelo o de las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en los artículos 217.2 y 218 de la Ley del Suelo respecto a la transferencia de atribuciones a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.

De las infracciones que se cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada por los artículos 223 y 224 de la Ley del Suelo.

La consideración de las infracciones urbanísticas y la imposición de sanciones, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los responsables, se hará conforme a lo indicado en los artículos 225 a 231 de la Ley del Suelo y en los artículos 51 a 94 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.2.- TERMINOLOGÍA

Art. 4º.- A efectos de las presentes Ordenanzas los conceptos que se utilizan tienen los significados siguientes:

- Parcela: Lote de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

(1) "Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" - (Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, B.O.E. núm. 223 de 18 de Septiembre de 1.978).



- Parcela mínima: Es la menor superficie de parcela mínima permitida a efecto de parcelación y edificación.

- Parcelación: Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplan las condiciones de parcela mínima señaladas en la presente normativa, tanto para el suelo urbano como para el no urbanizable, salvo cuando concurrieren en aquellos las circunstancias previstas en el Art. 95 de la vigente Ley del Suelo.

- Parcela neta edificable: Es la superficie de solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

- Rasante: Es la cota vertical en cada punto de la alineación. A efectos de medición de altura de la edificación - la rasante utilizable será la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.

- Rasantes actuales: Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

- Rasantes oficiales: Son las correspondientes a los perfiles longitudinales de las vías definidas en el presente planeamiento.

- Alineaciones: Son líneas que separan los espacios públicos y las parcelas y solares privados.



- Retranqueo: Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación y el de la superficie de fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

- Distancia entre edificaciones: Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.
En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

- Máxima ocupación de parcela: Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela apta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas. En el cómputo de dicha superficie se incluirán los voladizos interiores, tanto abiertos como cerrados, que llegaran a construirse.

- Solar edificable: Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:
a) Estar clasificado como Suelo Urbano en el correspondiente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, ó en su defecto, ser susceptible de tal consideración de acuerdo con las directrices y criterios expuestos



- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigida.
- c) Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas.

- Coefficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 ó m^3/m^2 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.
- Superficie edificable: la superficie edificable sobre una parcela es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^2/m^2 , por su superficie neta edificable.
- Altura de la edificación: es la distancia vertical desde la acera, o en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.
En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera o terreno, hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado o elemento.
- Altura libre de piso: es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del te-



- Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

- Semisótano: Se entiende como tal la planta de la edificación cuya cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1 metro, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,20 metros.

- Sótano: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera terreno en contacto con la edificación.

- Pieza habitable: Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

- Planta baja: Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de 1 metro sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2,50 m. en uso de vivienda y a 3 m. en otros



- Entreplanta: Es la superficie de planta baja situada a un nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ellas. Su ejecución queda expresamente prohibida en el ámbito de aplicación de estas Normas, excepto para el tipo de edificación de Nave Industrial o en el caso de que dicha entreplanta se incluya en el número máximo de plantas permitido. En ambos casos la altura libre por debajo y por encima de la misma no será inferior a 2,20 metros y su límite frontal quedará retranqueado del plano de fachada una distancia igual o superior a la altura libre total de la planta baja en que se localiza.

- Espacios libres interiores: Los constituyen la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

- Fondo máximo edificable: Es el límite de la profundidad edificable de una parcela medida desde la fachada en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción, ni siquiera la de cuerpos o terrazas en voladizos, salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

- Portal: Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido an



- Polígono: Es la unidad mínima convencional de división oficial objeto de una actuación urbanística.

A los efectos de estas Normas, la presente definición considerará referida a manzanas completas, calles, plaza o cualquier otro elemento urbano singular análogo.

- Perímetro urbano: Es la línea imaginaria, poligonal cerrada y continua o discontinua, que señala el límite entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable en cada término municipal.

Su definición se llevará a efecto en el correspondiente Proyecto de delimitación de suelo urbano o en el Plan o Norma de rango superior de ámbito municipal.

4.3.- ZONIFICACION

Art. 5º.- El suelo urbano municipal se clasificará según la siguiente zonificación.

- a) Zona Residencial Intensiva (R.I.), constituida por los terrenos del casco urbano consolidado por la edificación y de uso eminentemente residencial y público y terciario. Se incluirá en dicha clasificación - las manzanas del casco actual cuyo perímetro se encuentre, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, cerrado por la edificación en un porcentaje superior al 50% de su longitud total.



b) Zona Residencial Extensiva (R.E.) - en la que se incluirán los terrenos del casco sin consolidados y semiconsolidados por la edificación comprendidas en las manzanas del mismo cuyo perímetro se encuentre actualmente cerrado por la edificación en un porcentaje inferior al 50% de su longitud total.

4.4.- TRAMITACION DE LICENCIAS

Art. 6º.- Estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismo, la demolición de construcciones y la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- b) La modificación de elementos estructurales de los edificios, aún sin modificar el aspecto exterior de los mismos y la colocación de andamios y vallado de solares.

Art. 7º.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Art. 8º.- Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.



Art. 9º.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las presentes Ordenanzas y con la Ley del Suelo.

Art. 10.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, el procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local (Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de Junio de 1.955).

Art. 11.- Los actos de edificación y uso del suelo relacionado en el artículo 178 de la Ley del Suelo, efectuados sin licencia o sin ajustarse a las condiciones exigidas en las mismas, conllevarán la suspensión inmediata decretada por el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, según lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley del Suelo.

Art. 12.- En todo lo no consignado expresamente en los apartados anteriores se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos de Planeamiento y de Disciplina Urbanística.

4.3.- CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 13.- El suelo urbano, comprendido en la presente delimitación, no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes determinaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo:

- a) Merecer la calificación de solares, es decir, contar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso rodado y encintado de aceras en la vía a que la parcela da frente

b).- Estar comprendidos dentro de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes o cualquier otra que este Proyecto especifique como no susceptibles de edificación primada.

c).- Cumplir con las superficies mínimas de solar edificable, que son las siguientes:

1).- Zona Residencial Intensiva:

Longitud mínima de fachada.	6 m.
Fondo mínima.	10 m.
Superficie mínima.	65 m ² .
Dimensión mínima en cualquier sentido. ..	4 m.



2).- Zona Residencial Extensiva:

3 'C. 391

Longitud mínima de fachada.	8 m.
Fondo mínima.	9 m.
Superficie mínima.	100 m ² .
Dimensión mínima en cualquier sentido. ..	6 m.

Serán también edificables aquellas parcelas que, sin tener las dimensiones mínimas, estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de éste Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, siempre que en ellas puedan construirse una vivienda que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad.

d).- Tener señalados alineaciones y rasantes.

Art. 14.- Se considerará como no edificable todo suelo urbano que no cumpla las condiciones anteriores, por lo que podrá ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación según la legislación vigente.

Art. 15.- En las zonas de suelo urbano colindante con las carreteras o caminos vecinales existentes deberán observarse, además, las prescripciones de la ley...



En cualquier caso, las construcciones que se proyecten en los terrenos próximos a las vías públicas nacionales y dentro de las zonas de influencia de las mismas, precisará el informe favorable de la Jefatura Provincial de Carreteras que se presentará antes de la petición de licencia de obra.

Igualmente, en terrenos situados dentro de la zona de influencia de las carreteras y caminos vecinales de la Diputación Provincial, se exigirá la previa autorización de la Corporación Provincial.

4.6.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION

Art. 16.- Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente Normativa:

- a) Manzana cerrada densa (M.C.).- Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiéndose, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.
- b) Manzana con patio de manzana (M.M.).- Corresponde al tipo de la edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana.
- c) Edificación aislada (E.A.).- Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia

para el suelo no urbanizable.



- d) Edificación Industrial (I).- Es el tipo de edificación -
exenta y de una sola planta tipo "nave", adecuado para -
establecimientos e instalaciones destinadas a industrias
o almacenamiento.

4.7.- CONDICIONES DE USO

Art. 17.- A efectos de las presentes Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

a) Residencial: Comprende dos grupos.

- Vivienda multifamiliar: es aquella cuya edificación encierra acceso común para varias viviendas.
- Vivienda unifamiliar: es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

b) Uso público y terciario: Se incluyen en este apartado los siguientes:

- Comercial.
- Administrativo y oficinas (públicas y privadas).
- Espectáculos públicos y salas de reunión.
- Hostelería.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Enseñanza.

c) Uso Industrial Se establecen los siguientes tipos de categoría.



1º Artesanía y pequeñas industrias compatibles con vivienda,

que comprende las actividades de artes u oficios y pequeñas industrias que pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, o inmediatos a ellos, — por no entrañar molestias. La potencia máxima a instalar será igual o inferior a 10 C.V. y su nivel sonoro no sobrepasará los 50 dB a una distancia de 10 mts. .

2º Industria limpia, que es el grado correspondiente a aquellas industrias que por su características y de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, es posible admitir en edificios exclusivos dentro de la zona urbana, no limitándose la potencia a instalar, pero condicionando su nivel sonoro máximo de forma análoga a lo establecido para el grado 1º . Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gramos/m³ y sus vertidos de 10 miligramos/litro.

3º Industrias en general, que es la especificada de usos industriales incluidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o de Industrias de explotación y de extracción, que por sus peculiares características deben localizarse fuera del núcleo urbano.

4.8.- CONDICIONES DE MANTENIMIENTO



Art. 18.- Número de plantas

El número máximo de plantas que sobre la rasante podrá edificar en los terrenos del suelo urbano municipal, según la zona en que los mismos se hallaren incluidos, será el siguiente:

- a) En Zona Residencial Intensiva, el número máximo de plantas a construir será de dos.
- b) En Zona Residencial Extensiva a las que se le asignaren los tipos de edificación manzana cerrada densa o con patio de manzana, el número máximo de plantas será de tres, y de dos para la edificación aislada.

En el cómputo del número de plantas construido habrán de incluirse, salvo en los casos previstos en estas Normas, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En solares de esquina a calles o tramos de diferente altura permitida se autorizará el mantenimiento del número de plantas correspondiente a la calle o tramo de mayor altura sobre la de inferior número de plantas hasta el fondo de la parcela, siempre que dicho fondo no supere el fondo máximo edificable y, en todo caso, la longitud de 20 metros.

En solares con fachadas onustas que abran a calles de diferente altura permitida, y para el tipo de edificación en manzana cerrada densa, podrá mantenerse la altura mayor hasta el fondo máximo edificable -

permitido siempre que la distancia desde el testero correspondiente a -
dicha altura hasta la fachada opuesta no resulte inferior a diez metros.

Art. 19.- Altura de edificación

Las alturas máximas de edificación autorizadas en la presente -
Normativa serán las siguientes, según tipología de edificación y número
de plantas permitidas:

- a) Edificaciones en manzana cerrada densa y manzana con patio de
manzana:

<u>Nº. de plantas permitido</u>	<u>Altura máxima de edificación</u>
2	7,50 metros
3	10,50 metros

- b) Edificación aislada: 7,50 metros.

- c) Nave industrial: 7,50 metros.

Art. 20.- Altura de plantas

La altura de cada planta, medida desde la cara inferior de su -
forjado o solera de suelo hasta la cara inferior de su forjado o elemen-
to de cubrición de techo, será como máxima la siguiente:

- sótano y semisótano: sin limitación.
- Planta baja: 4,25 metros.
- Plantas de piso: 3,20 metros.

Se exceptuarán de esta limitación las plantas de naves industria-
les, limitadas únicamente en cuanto a su altura total de edificación.

Art. 21.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo - se permitirá la construcción de cajas de escaleras, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

1ª.- La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos no será superior al 10% de la superficie de la parcela - neta edificable, admitiéndose en cualquier caso, una superficie mínima de 20 m².

2ª.- La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3'50 metros sobre la altura máxima de edificación permitida.

Art. 22.- Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en - las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitida, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie - de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación.

a).- En edificaciones en manzana cerrada densa, la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el - 80% de la superficie de parcela neta edificable.



1991

- b).- En el tipo de edificación en manzana con patio de manzana - el área a ocupar por la edificación en todas sus plantas - será, como máximo, la superficie de la parcela neta edificable comprendida entre alineaciones interiores y exteriores.
- c).- En los tipos de edificación de nave industrial y edificación aislada, la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas, no sobrepasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.



Art. 23.- Edificabilidad.

La superficie máxima a edificar sobre una parcela o polígono, será la resultante de multiplicar la superficie neta edificable de las mismas por los coeficiente de edificabilidad siguientes:

- a).- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será, - en general, y para cualquiera de las zonas calificadas, el resultante de las demás condiciones de altura, ocupación y tipología de edificación que se establece en estas Normas.

En ningún caso, dicho coeficiente será superior a 3 m²/m².

4.9.- CONDICIONES DE EDIFICACION.



Art. 24.- Limitaciones en la edificación.

Las condiciones particulares de cada uno de los tipos de edificaciones son las siguientes:

a).- Manzana cerrada densa.

- Fondo máximo edificable: 20 m.
- En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
- En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corral para almacén, huerto familiar, garaje, etc.
- Se respetará en todo caso las condiciones de ocupación y coeficiente de edificabilidad máximos establecidos, según zona para cada parcela.
- El patio mínimo permitirá la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro.
- Usos permitidos.

Residencial	Sí
Público y Terciario	Sí
Industrial 1ª Categoría	Sí
Industrial 2ª Categoría	No
Industrial 3ª Categoría	No



b) Manzana con patio de manzana

- Este tipo de edificación se permitirá, previa aprobación del correspondiente estudio de detalle, que como mínimo deberá - afectar a una manzana completa, y el fondo máximo edificable a establecer en dicho estudio será de 20 metros.
- Se respetará en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas establecidos según zonas para cada parcela.
- En el patio de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación y su diámetro del círculo inscrito en él no será menor de 16 metros.

- Usos permitidos

Residencial	Sí
Público y terciario	Sí
Industrial 1ª Categoría	No
Industrial 2ª Categoría	No
Industrial 3ª Categoría	No

c) Edificación aislada

- Distancia mínima desde línea de 10 vía pública: 6 mts.
- Distancia mínima entre edificios: 3 mts.
- Distancia mínima entre edificios: 6 mts.
- Se permitirá el uso de materiales para las superficies exteriores de fachadas y techos de tipo a la rústica material que acredite haber sido el propietario colindante.

- Usos permitidos

Residencial	Sí
Público y terciario	Sí

Industrial 1ª Categoría	Sí
Industrial 2ª Categoría	No
Industrial 3ª Categoría	No



3 DIC. 1991

d).- Edificación Industrial.

- Distancia mínima a la alineación de la vía pública: 3 m.
- Distancia mínima a colindantes: 6 m.
- Parcela mínima:

Longitud de fachada:	20 mtrs.
Fondo:	20 mtrs.
Superficie:	400 m ² .

- Usos permitidos:

Residencial	No
Público y Terciario	No
Industrial 1ª Categoría	No
Industrial 2ª Categoría	Sí
Industrial 3ª Categoría	No

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m². -
construidos.

Art. 25.- Condiciones suplementarias de la edificación.

- a).- Alineaciones: Deberán mantenerse estrictamente las alineaciones fijadas en los planos del presente Proyecto, salvo reajuste y adaptaciones de las alineaciones señaladas por el oportuno Estudio de Detalle.
- b).- Medianerías: Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachada, que-



dando prohibida la impermeabilización de las superficies materiales bituminosos en colores oscuros, a menos que éstos que den recubiertos y blanqueados.

c) Voladizos: Las clases y tipos de voladizos autorizados serán los siguientes:

1) En las edificaciones en manzana cerrada densa y manzana con patio de manzana sólo se admiten miradores y balcones sujetos a las siguientes limitaciones.

- Los miradores autorizados en calles de ancho medio superior a 6 metros, y el fondo o saliente no será superior al 5% del ancho de la calle, con un mínimo en cualquier caso de 0,50 metros y un máximo de 1,0 metro.

Su longitud será igual o inferior a un tercio de la total de la fachada a la que abren, y quedarán separados de las medianeras colindantes una distancia no inferior a un metro.

- Los balcones se permiten en todas las calles o espacios libres públicos, quedando limitado su fondo o saliente a un máximo de 0,50 metros y su separación mínima a las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente.

2) En los tipos de edificación aislada y de nave industrial no podrá ocuparse los espacios libres correspondientes a los patranqueos mínimos exigidos, mediante la proyección de cualquier suerte de voladizos.

En cualquier caso, todos los voladizos autorizados, deberán situarse a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante del acera y quedarán rematados un mínimo de 0,20 metros de la crista exterior del bordillo.



4.10.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Art. 26.- No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales, aquellas que no tengan dos habitaciones (cuarto de estar, comedor o dormitorio) con huecos o fachadas, o a patio de manzana de lado no menor a una vez y media la altura de las edificaciones con fachada al mismo, en ningún caso menor a 16 metros.

Art. 27.- La dimensión mínima de los patios de parcela será la cuarta parte de la altura de la edificación, en cualquier caso, superior o igual a tres metros.

Art. 28.- El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a vivienda será de un pie en fachadas o espacios libres equiparados a ellas a efectos de clasificación de viviendas interiores, y de medio pie en patios interiores y medianerías.

Art. 29.- Será obligada la construcción y disposición de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

Art. 30.- Serán de aplicación las condiciones y ordenanzas de salubridad e higiene que estén reglamentadas para cada uno de los usos permitidos, especialmente en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la Orden Ministerial de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944.

4.11.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 31.- La composición, fachada, huecos, volúmenes, materiales y sistema de construcción se adaptarán a los dominantes en la localidad, según lo indicado en el artículo 73 de la Ley del Suelo, no autorizándose se materiales que, por su calidad, textura o color alteren el



general.

No se permite revestir las fachadas con azulejos, ni los antepechos de fábrica en los balcones.

Art. 32.- El Ayuntamiento cuando lo estime oportuno podrá obligar a que las edificaciones mantengan un estilo de composición adecuada a las zonas en que estén situados.

Art. 33.- Se exigirá que todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, cajas de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no sean visibles desde la vía pública.

Art. 34.- Las cubiertas serán tratadas con tejas de material cerámico (preferentemente teja árabe para procurar la unidad en la composición del pueblo). podrá autorizarse el empleo de cualquier otro material de cubierta siempre que se justifique que se han adoptado precauciones para conseguir un buen aislamiento y, en cualquier caso, se prohíbe que queden vistos materiales de fibrocemento.

Se admite la terraza como elemento complementario de la vivienda.

Art. 35.- Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de material, color, textura y tratamiento de composición general.

Podrán emplearse en las fachadas y medianerías:

- Revocos de cal o similares.
- Piedra natural o de maciza labra.
- Ladrillo de tipo tejar.



Se admite la terraza como elemento complementario de viviendas.

Art. 36.- El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá acordar la aplicación de las resoluciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria, esté en contraposición con ellas.

5.- NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE



Art. 37.- Para los terrenos del término municipal no incluidos en la presente delimitación de suelo urbano (calificados, por consiguiente, como suelo no urbanizable), serán de obligada observancia y cumplimiento, además de las disposiciones legales que le afecten (Ley de carreteras, protección de cauces públicos, etc...) las siguientes Normas:

Artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, que se transcriben a continuación:

Artículo 85.1.- En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las que resulten aplicables de otras Leyes:

1ª.- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General.

2ª.- 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 del Ministerio 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 43. 3. edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

3º.- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.



4º.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria (artículos 43 a 48 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/1973 de 12 de Enero, B.O.E. núm. 30 de 3 de Febrero).

2 .- Aprobado un Programa de Actuación Urbanística se estará a lo dispuesto en los números 2, 3 y 4 del artículo anterior sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Programa y en el acuerdo de aprobación.

Artículo 86. 1.- Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo 81 estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo anterior.

2 .- Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección a los efectos de esta ley, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesiones el valor específico que se quiera proteger.

Art. 38.- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION



Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a 10 viviendas, incluíbles en un círculo de 200 metros de radio de acción con centro en la mas interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

- Distancia media entre edificaciones de la agrupación inferior a 30 metros.
- Densidad de poblacional superior a 0,5 familias/Ha. en terreno de secano y a 4 familias/Ha. en suelo de regadío.
- Densidad edificatoria superior a 10 m2. construidos por cada 100 m2. de la superficie de terrenos vinculada a la agrupación.
- Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo inferior a 500 metros.
- Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y en su caso - telefonía.

Art. 39.- CONDICIONES PARA EL NUCLEO

Las medidas para:

- Impedir la formación de núcleos de población.
- Garantizar las condición aislada de la edificación y su adaptación al entorno y al paisaje, son los siguientes:



I.- No se podrá realizar en estos terrenos otras construcciones que las destinadas a establecimientos industriales a pie de camino o anexas 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 del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44. 2 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto), que se transcribe a continuación, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o social que hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

El citado procedimiento (para la autorización de las anteriores edificaciones o instalaciones) se desarrollará del modo siguientes:

- 1.- Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciendo constar los siguientes extremos:
 - a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
 - b) Emplazamiento y extensión de la finca en que pretende construir, reflejados en un plano de situación.
 - c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
 - d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la

necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forme núcleo de población.



2.- El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.- La Comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la Provincia.

4.- Transcurrido ese plazo el citado Organismo adoptará la resolución definitiva.

II.- La edificación será exenta, adecuada a su condición de aislada, con un retranqueo, respecto del lindero de la parcela, mayor que la altura y no inferior a 4 metros.

III.- La ocupación máxima de suelo (superficie de terreno edificable) será del 5% para construcciones destinadas a viviendas familiares y del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social.

IV.- La edificabilidad máxima sobre el total de la parcela, será de 0,1 m²/m² para edificaciones destinadas a vivienda, y de 0,25 m²/m² para edificaciones de utilidad pública o interés social.

V.- El máximo número de plantas será de 2 plantas. Se permitirán alturas superiores siempre que siendo necesarias por la función que desempeñen las construcciones se justifiquen estéticamente y se solicite autorización especial. Se prohíben los áticos.

VI.- La parcela mínima edificable será la fijada como unidad mínima de cultivo por el Ministerio de Agricultura para cada tipo de te



rreno, según sea de secano o regadío; en ningún caso será inferior a los 2.500 metros cuadrados en los terrenos de regadío ni a los 25.000 m². en los de secano.

VII.- En este suelo se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industrias que ofrezcan características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o a los servicios, así como las calificadas de "peligrosas" o "insalubres" y cuando, por las circunstancias concurrentes e importancia de las empresas, puedan resolver por sí mismas los accesos y las comunicaciones, los servicios de agua industrial y / o potable, la evacuación de los residuos, dotación de energía y los problemas residenciales de su personal.

En todo caso será preceptivo el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, así como su posterior aprobación, por los trámites reglamentariamente previstos (artículo 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y artículos 3 al 7 de la Instrucción para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas.

VIII.- No se permitirá que la situación, masa o altura de los edificios, muros tapias o cierres, o la instalación de otros elementos cualesquiera rompan la armonía del ambiente o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Se prohíben las edificaciones características de las zonas urbanas.

En todo caso los materiales utilizados en cubiertas y fachadas entonarán, en color y textura, con el paisaje y las construcciones próximas.

RESUMEN



1) ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

- Parcela mínima:

Longitud de fachada	6 m.
Fondo	10 m.
Superficie	65 m ² .

- Edificación:

M D : Ocupación máxima: 80% (100% en planta baja uso no residencial)

Fondo máximo: 20 m.

Altura máxima: 2 plantas.

Diámetro mínimo de patio: 3 m.

M M : (se permitirá previa aprobación de un Estudio de Detalle que afecte a una manzana completa)

Ocupación máxima: Superficie comprendida entre alineaciones.

Fondo máximo: 20 m.

Altura máxima: 2 plantas.

Diámetro mínimo de patio: 16 m.

A S : Ocupación máxima: 60%

Altura máxima: 2 plantas.

I : Parcela mínima: Longitud de fachada: 20 m.

Fondo : 20 m.

Superficie : 400 m².

Ocupación máxima: 60%

Altura máxima: 7,50 metros.



3 DIC. 1991

2) ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

- Parcela mínima:

Longitud de Fachada:	8 mts.
Fondo:	9 mts.
Superficie:	100 m ² .
Dimensión mínima en cualquier sentido:	6 mts.

- Edificación:

M D: Idem. Zona Residencial Intensiva.
Altura máxima: 3 plantas.

M M: Idem. Zona Residencial Intensiva.
Altura máxima: 3 plantas.

A S: Ocupación máxima: 60%.
Altura máxima: 2 plantas.

I: Idem. Zona Residencial Intensiva.



Equipo Redactor:

FRANCISCO JAVIER BIGERIEGO M. de SAAVEDRA.

Ingeniero de Caminos.

ANTONIO CAMACHO LESMES.

Ingeniero de Caminos.

FEDERICO MORENO CASCON.

Ingeniero de Caminos.