

**NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE
PLANEAMIENTO URBANISTICO**

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	4
1.1.- AMBITO DE APLICACION.....	4
1.2.- VIGENCIA Y EFECTOS.....	4
Situaciones fuera de ordenación.....	4
1.3.- REVISION Y MODIFICACION.....	5
Revisión.....	5
Modificaciones puntuales.....	5
Matizaciones de la ordenación que no se consideran modificación de las Normas.....	6
Plazos de ejecución. Indemnizaciones por revisión o modificación del planeamiento.....	6
1.4.- LICENCIAS URBANISTICAS.....	7
Actos sujetos a licencia.....	7
Requisitos generales de las instancias.....	7
Desarrollo de las obras o usos autorizados.....	8
Caducidad de las licencias.....	8
Licencias a particulares en suelo de dominio público.....	8
Licencias de parcelación.....	9
Licencias de vallado.....	9
Licencias de obras de urbanización.....	9
Licencias de obra genéricas. Obras mayores y menores.....	10
Licencias para ejecución de instalaciones o adaptación de locales.....	10
Licencias de primera utilización u ocupación.....	11
1.5.-CLASIFICACION DEL SUELO.....	11
2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.....	11
2.1.-ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS.....	11
2.2.- SUELO URBANO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION (Áreas en las que se supone consolidado el derecho a edificar).....	11
2.3.- SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION (Áreas en las que no se supone consolidado el derecho a edificar).....	12
Desarrollo urbanístico. Precisiones sobre la ordenación propuesta en las Normas.....	13
Derecho y deber de urbanizar.....	13
Cesiones de suelo. Reparto de cargas y beneficios.....	15
2.4.- CONDICIONES TECNICAS MINIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....	15
2.4.1.- Abastecimiento de agua.....	15
2.4.2.- Red de alcantarillado.....	15
2.4.3.- Abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado y telefonía.....	16
2.4.4.- Pavimentación.....	16
3.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....	16
3.1.- EDIFICIOS DE INTERES ARQUITECTONICO.....	16
Condiciones de tramitación de las licencias.....	17
Condiciones estéticas.....	17
Otras condiciones para la edificación.....	17
3.2.- ZONA RESIDENCIAL DE CASCO.....	17
Tipologías edificatorias. Retranqueos.....	17
Edificabilidad y parcela mínima.....	18
Ocupación y fondo edificable.....	18
Alturas admisibles.....	18
Cuerpos volados.....	20
Patios de luces y ventilación. Condiciones higiénicas.....	20

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.....	21
Dotaciones obligatorias de los edificios.....	22
Condiciones estéticas.....	23
Condiciones de uso.....	23
3.3.- ENSANCHE RESIDENCIAL.....	24
Densidad máxima de viviendas. Parcela mínima.....	24
Edificabilidad.....	24
Alturas admisibles.....	24
3.4.- ZONA INDUSTRIAL.....	25
Tipologías edificatorias. Retranqueos.....	25
Parcela mínima.....	25
Edificabilidad.....	25
Ocupación.....	25
Alturas admisibles.....	25
Cuerpos volados.....	25
Condiciones ambientales y de relación con el entorno.....	26
Condiciones de uso.....	26
3.5.- ZONA ALTERNATIVA RESIDENCIAL- INDUSTRIAL. Artículo anulado en a. definitiva.....	26
3.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	26
3.7.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	26
4.- CONDICIONES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.....	26
4.1.- CRITERIOS GENERALES.....	26
4.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA UNIDAD DE EJECUCION.....	28
5.- NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.....	30
6.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.....	31
6.1.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y CONDICIONES OBJETIVAS PARA EVITAR SU FORMACION.....	31
6.2.- PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZARLE.....	32
6.3.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.....	32
Respeto del entorno rústico.....	32
Cercados de fincas.....	33
Alturas.....	33
Vertidos.....	33
6.4.- CLASIFICACION DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZARLE.....	34
6.5.- USOS PERMITIDOS.....	34
a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.....	34
b).- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.....	35
6.6.- USOS AUTORIZABLES.....	35
a).- Actividades industriales o terciarias.....	35
b).- Vivienda unifamiliar aislada.....	36
6.7.- VIVIENDAS VINCULADAS A OTROS USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES.....	36

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

1.1.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación es la totalidad del término municipal de Alameda.

Para todo lo no específicamente señalado en las mismas se aplicarán las prescripciones de la legislación general del Estado, o de la Comunidad Autónoma en su caso, planeamiento de superior jerarquía cuando exista, y Normas Subsidiarias de ámbito Provincial.

1.2.- VIGENCIA Y EFECTOS

1.2.1.- Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M. (**18 de abril de 1997**), y tendrán vigencia indefinida hasta que se apruebe el P.General que las sustituya, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

Situaciones fuera de ordenación.

1.2.2.- A efectos de aplicación del art. 137 de la Ley del Suelo (T.R de 26-06-92), se considerarán fuera de ordenación los edificios o instalaciones que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

a) Que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público por planes de ordenación o normativa sectorial.

b) Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, o por el planeamiento urbanístico.

c) Los que incumplan las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable.

El incumplimiento de otras determinaciones de carácter menor por parte de los edificios o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de planeamiento, no dará lugar de forma automática a su calificación como fuera de ordenación, y por tanto no se sujetarán a las limitaciones impuestas por el art. 137 de la Ley del Suelo.

1.2.3.- No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en alguna de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección.

1.3.- REVISION Y MODIFICACION

Revisión.

1.3.1.- Se entiende por revisión de estas Normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, motivados por la aparición de circunstancias no previstas, o por agotamiento de la capacidad del planeamiento. El procedimiento de aprobación de la revisión será el establecido reglamentariamente con carácter general.

1.3.2.- En cualquier momento, de acuerdo con el art. 125.6 de la Ley del Suelo (T.R. junio-92), la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha podrá acordar la revisión de estas Normas.

1.3.3.- Con independencia de lo anterior, y sin necesidad de un acuerdo de la Junta, estas Normas deberán revisarse siempre que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando lo disponga un plan o norma jurídica de superior jerarquía.
- b) Cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 3.500 h., de acuerdo con los resultados de un censo o padrón.
- c) Cuando el número de viviendas censadas en el término municipal supere las 1300.
- d) Cuando la aprobación del proyecto de una instalación singular, o de una determinada infraestructura territorial, afecte de forma sustancial a la estructura general y orgánica del territorial prevista en estas Normas.
- e) Siempre que, pasados cuatro años desde su entrada en vigor, el Ayuntamiento estime que existe alguna circunstancia objetiva no prevista que haga aconsejable su revisión.

Modificaciones puntuales.

1.3.4.- Se entiende por modificación puntual de las Normas toda alteración de sus determinaciones que no suponga una reconsideración de la globalidad de las mismas por no afectar, salvo de modo puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo. Las modificaciones puntuales se tramitarán por el procedimiento establecido reglamentariamente.

Matizaciones de la ordenación que no se consideran modificación de las Normas.

1.3.5.- No se consideran, en principio, modificaciones de las Normas las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley reserva para el planeamiento de desarrollo. En este sentido, y a efectos de lo previsto en el art. 85.1.a) de la Ley del Suelo (T.R. junio-92) para los planes especiales de reforma interior, se entiende que la estructura fundamental de estas Normas está constituida por las determinaciones siguientes:

- a) Delimitación de las distintas clases de suelo
- b) Delimitación del sistema de espacios libres y suelo calificado como equipamiento, que los planes especiales podrán redistribuir o aumentar, pero nunca disminuir.
- c) Porcentaje de suelo de cesión obligatoria en un área determinada, que no podrá disminuirse.
- d) Volumen edificable y número de viviendas cuando estos parámetros estén definidos expresamente o puedan deducirse de otros, que no podrá ser aumentado.
- e) Alturas máximas.

1.3.6.- Los estudios de detalle podrán completar y ajustar las alineaciones previstas en las Normas, pudiendo introducir pequeñas variaciones locales sobre el viario previsto en las mismas. Cuando su contenido pueda afectar a las travesías de carreteras, se pedirá informe vinculante al organismo titular de la misma.

1.3.7.- Los cambios en la delimitación de polígonos de actuación no se consideran modificación de las Normas, debiendo tramitarse por el procedimiento del art. 146 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92).

1.3.8.- La regulación mediante ordenanzas municipales de determinados aspectos de contenido urbanístico que no sean contradictorios con las Normas no se considera modificación de las mismas, siempre que sean de aplicación general, y no se modifique tácitamente la calificación del suelo.

Plazos de ejecución. Indemnizaciones por revisión o modificación del planeamiento.

1.3.9.- Con el fin de regular la adquisición sucesiva de las facultades urbanísticas en los términos previstos en la Ley del Suelo, se fijan los siguientes plazos de ejecución del planeamiento:

- a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: cuatro años a partir del momento en el que la Administración reconozca,

expresa o tácitamente, que no se ha consolidado el derecho a edificar. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano por las propias Normas, este plazo contará a partir de la aprobación definitiva de las mismas.

b) Para la solicitud de licencia de edificación en fincas urbanas con derecho a edificar consolidado: cuatro años a partir de la aprobación de las Normas, o del momento en que pueda ejercerse este derecho si fuera una fecha posterior.

c) Para la aprobación inicial de los planes parciales que deben desarrollar el suelo apto para la urbanización: cuatro años a partir de la aprobación definitiva de las Normas. Los planes parciales fijarán sus propios plazos de ejecución. En caso contrario, se tendrán en cuenta supletoriamente los plazos fijados en los párrafos anteriores para el suelo urbano.

Los efectos del incumplimiento de los plazos serán los previstos en la legislación urbanística.

1.4.- LICENCIAS URBANISTICAS.

Actos sujetos a licencia

1.4.1.- Están sujetos a previa licencia municipal, con independencia de otras autorizaciones exigibles según la legislación aplicable en cada caso, todos los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 242 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92). El Ayuntamiento podrá ampliar a concretar esta lista mediante una ordenanza municipal.

1.4.2.- Se exigirá licencia municipal previa a todas las parcelaciones, con independencia de que tengan o no carácter urbanístico. En suelo no urbanizable, el objeto de la licencia será precisamente comprobar que no se produce una parcelación urbanística, de acuerdo con las condiciones preventivas fijadas en el planeamiento, o en su defecto en las Normas Provinciales.

Requisitos generales de las instancias

1.4.3.- Además de los requisitos específicos señalados para determinados tipos de licencias, y de la identificación completa del peticionario, con todas las solicitudes de licencias urbanísticas se acompañarán al menos los documentos siguientes:

a) Croquis indicativo de la situación de la parcela en la que pretende realizarse la obra o uso sujeto a licencia, referido a los planos de ordenación del planeamiento vigente, o a planos catastrales, indicando en cualquier caso el estado actual de la finca.

b) Explicación suficiente de las obras o usos proyectados, mediante los planos y/o descripciones escritas necesarios. Los planos o croquis estarán debidamente acotados, tomando los elementos de referencia suficientes para que los técnicos municipales

puedan replantear las obras o usos para los que se solicita licencia.

Desarrollo de las obras o usos autorizados

1.4.4.- Los interesados están obligados a notificar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de las obras con la antelación mínima señalada al conceder la licencia.

1.4.5.- Las licencias urbanísticas podrán transmitirse a terceros, debiendo notificarse por escrito esta circunstancia al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá presentarse acta suscrita por ambas partes, describiendo el estado de las obras en el momento de la transmisión. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular de la misma.

1.4.6.- Las modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras que afecten a su contenido urbanístico, requieren modificación expresa de la licencia concedida.

Caducidad de las licencias

1.4.7.- Las licencias urbanísticas podrán declararse caducadas por el mismo órgano con competencia para otorgarlas en las circunstancias siguientes:

a) Cuando, transcurridos seis meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento, no se hubiera ejecutado al menos un 15% de las obras proyectadas, según la relación valorada que figure en el correspondiente proyecto, o en su defecto, según estimación de los técnicos municipales.

b) Cuando, una vez iniciadas las obras, estas se paralizen por un periodo superior a seis meses. Se entenderá que existe paralización cuando el volumen de obra ejecutada en el periodo citado no llegue al 15% de las proyectadas.

c) Una vez finalizado el plazo concedido para la terminación de las obras o actividad de que se trate. Cuando este no se señale expresamente, se entenderá de 30 meses para las obras mayores y de b para el resto de las licencias.

1.4.8.- Los interesados podrán solicitar la prórroga del plazo de caducidad de una licencia por un tiempo no superior al establecido en un principio tantas veces como sea necesario. Esta prórroga se considerará a todos los efectos como una nueva licencia, salvo en lo que se refiere a la instancia, que podrá referirse al proyecto presentado en un principio.

Licencias a particulares en suelo de dominio público.

1.4.9.- Para garantizar el cumplimiento del art. 243.3 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92), cuando los actos sujetos a licencia necesiten una concesión o autorización

administrativa, por tratarse de actos de particulares sobre bienes de dominio público, los particulares deberán completar las instancias de solicitud de licencia con el documento acreditativo de haber obtenido la concesión o autorización correspondiente del organismo titular del bien.

Licencias de parcelación

1.4.10.- En las solicitudes de licencia para parcelar que se refieran a suelo urbano, se indicarán las características geométricas de los viales y espacios libres existentes o con alineaciones aprobadas que afecten a los lotes resultantes.

1.4.11.- Cuando la parcelación proyectada suponga la aparición o modificación de alineaciones, antes de tramitar la licencia deberá aprobarse el instrumento de planeamiento necesario para aprobar las mismas.

1.4.12.- Cuando la parcelación proyectada este afectada por viales o espacios libres con trazado aprobado, pero que todavía no se han cedido formalmente al Ayuntamiento, antes de tramitar la licencia deberán formalizarse las cesiones previstas en el planeamiento.

1.4.13.- Cuando la parcelación se realice en suelo no urbanizable, y la superficie de alguno de los lotes sea inferior a la mínima señalada en el planeamiento, pero la segregación pueda realizarse acogiéndose a la legislación agraria, el Ayuntamiento, o la Comisión Provincial de Urbanismo, deberán inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificabilidad de los lotes resultantes, a efectos de garantizar la no formación de núcleos de población.

1.4.14.- No serán necesarias licencias de parcelación cuando los lotes se produzcan como consecuencia de la aprobación de proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

1.4.15.- La concesión de licencias de edificación que presupongan la división del suelo en varios lotes supondrá la concesión tácita de la licencia de parcelación correspondiente, siempre que del proyecto pueda deducirse la descripción de las parcelas, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la tasa que corresponda por concesión de licencias de parcelación.

Licencias de vallado.

1.4.16.- Con las instancias de las licencias de vallado que se refieran a fincas urbanas, deberá presentarse un croquis acotado de los viales afectados, y una descripción constructiva del tipo de valla a ejecutar.

1.4.17.- Cuando la finca a vallar incluya suelo de cesión obligatoria de acuerdo con el planeamiento, y estas cesiones no se hayan formalizado en el momento de solicitar la licencia de vallado, los interesados presentarán un compromiso de demolición a su costa del cerramiento cuya ejecución se solicita cuando el Ayuntamiento lo requiera. En el caso de que las cesiones ya se hayan realizado, expresa o tácitamente, se entiende que las vallas deben respetar las alineaciones aprobadas y el suelo cedido.

Licencias de obras de urbanización

1.4.18.- La aprobación de los Proyectos de Urbanización tramitados conforme a la

legislación del suelo, o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización tramitados conforme a la legislación local, legitima a los interesadas para la ejecución de las obras incluidas en estos proyectos sin necesidad de ulterior licencia, sin perjuicio de las tasas y/o impuestos que procedan.

1.4.19.- Cuando sea necesario completar las obras de urbanización existentes para que una parcela determinada pueda ser considerada solar, los particulares podrán solicitar licencia para ejecutar estas obras, que serán consideradas como mayores a efectos de requisitos de las instancias y tramitación de los expedientes. La definición de las obras de urbanización podrá realizarse en proyecto técnico independiente, o incluirse en el de edificación correspondiente a la parcela afectada.

Licencias de obra genéricas. Obras mayores y menores.

1.4.20.- Con las instancias solicitando licencia para una obra mayor, deberán presentarse ejemplares suficientes del proyecto técnico firmado por facultativo competente y visado por el colegio profesional respectivo (tantos como organismos deban informar la solicitud), y justificantes de dirección de obra. Se entiende por obra mayor la que pueda incluirse en alguno de los supuestos siguientes:

a) Obras de edificación de nueva planta, ampliación o modificación estructural de cualquier tipo, cuando la superficie construida sea superior a 20 m², o cuando los elementos estructurales utilizados exijan conocimientos técnicos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento. En las obras de ampliación, se tendrá en cuenta la acumulación de ampliaciones sucesivas durante los cinco últimos años a efectos de contabilizar la superficie construida.

b) Obras civiles de nueva planta, ampliación o reforma de cualquier tipo, cuya concepción y ejecución exija conocimientos técnicos propios de profesionales titulados a juicio del Ayuntamiento.

c) Modificaciones estructurales, del aspecto exterior o de elementos de interés en las edificaciones o conjuntos declarados de interés cultural, o que se declaren expresamente protegidos por documentos de planeamiento.

e) Obras de urbanización sobre suelo de titularidad pública, o que vayan a cederse a una entidad pública.

1.4.21.- Se entiende por obra menor la que no pueda incluirse en alguno de los supuestos enunciados en el art. anterior. Las licencias de obra menor no requieren la presentación de proyecto técnico, pero el Ayuntamiento podrá exigir dirección facultativa en las circunstancias que se regulen en las ordenanzas municipales.

Licencias para ejecución de instalaciones o adaptación de locales.

1.4.22.- Las licencias de ejecución de instalaciones o adaptación de locales, y las de apertura de estas mismas instalaciones o locales se concederán sobre la base de una misma descripción de la instalación, aunque se trate de expedientes separados. Cuando la naturaleza de la actividad exija la presentación de un proyecto técnico firmado por técnico competente, se exigirá justificante de dirección facultativa para conceder la licencia de ejecución.

Licencias de primera utilización u ocupación.

1.4.23.- La exigencia de las licencias urbanísticas por primera ocupación queda en suspenso hasta que se regule su tramitación y efectos mediante una ordenanza municipal, o norma de aplicación general de ámbito supramunicipal. La primera utilización de instalaciones se autorizará previa inspección municipal en la que se compruebe el cumplimiento de las licencias de apertura concedidas con anterioridad. Cuando exista dirección facultativa, se exigirá el certificado final de obra antes de realizar esta inspección.

1.5.-CLASIFICACION DEL SUELO

A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

Suelo urbano

Suelo apto para la urbanización

Suelo no urbanizable

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación de estas Normas, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, complementada con las disposiciones de estas Normas.

2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

2.1.-ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS

2.1.1.-De acuerdo con el art. 23 y siguientes de la Ley del Suelo (T.R. junio 92), el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar, y a apropiarse de lo construido.

2.2.- SUELO URBANO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION (Áreas en las que se supone consolidado el derecho a edificar)

2.2.1.- Se considera suelo con derecho a edificar consolidado las fincas clasificadas como urbanas que están completamente urbanizadas con arreglo a los criterios de estas Normas, hayan realizado expresa o tácitamente las cesiones de suelo reglamentarias, y formalizado la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento en su caso. En el suelo urbano con derechos consolidados podrán

concederse directamente licencias de edificación o parcelación.

2.2.2.- El Ayuntamiento podrá evaluar en cualquier momento el cumplimiento efectivo de los deberes urbanísticos. Esta comprobación es obligatoria cuando los interesados solicitan licencias para ejercer facultades urbanísticas.

Con el fin de facilitar esta tarea en las Normas se delimita expresamente un área de suelo urbano no incluida en unidades de ejecución, en la que se supone consolidado el derecho a edificar en función de la información disponible en el momento de su redacción, pero esta delimitación no puede sustituir a las comprobaciones específicas a que se refiere el párrafo anterior.

La concesión de licencias supone un reconocimiento tácito del cumplimiento de los deberes necesarios para ejercer los derechos reconocidos, en las mismas, salvo los casos de urbanización y edificación simultáneas regulados reglamentariamente.

2.2.3.- Los interesados podrán solicitar en cualquier momento al Ayuntamiento información sobre las circunstancias urbanísticas del suelo, y en concreto sobre el grado de adquisición de facultades urbanísticas.

2.2.4.- Cuando no pueda considerarse adquirido el derecho a edificar en áreas en las que no se hayan delimitado unidades de ejecución, el Ayuntamiento deberá definir expresamente los requisitos necesarios para adquirir este derecho antes de conceder las oportunas licencias. Cuando se deniegue una licencia en suelo urbano en base a la no adquisición de derechos urbanísticos, el Ayuntamiento notificará expresamente al interesado los requisitos necesarios para su adquisición dentro de los plazos establecidos para la concesión de las licencias.

2.2.5.- En los casos en que se proyecten rectificaciones de alineaciones como consecuencia de un estudio global del sistema viario, las nuevas edificaciones o parcelas deberán respetar las alineaciones proyectadas realizando las cesiones puntuales que correspondan. Cuando la nueva alineación suponga una disminución del aprovechamiento urbanístico de la finca superior al 15%, el propietario tendrá derecho a indemnización.

2.2.6.- En el suelo no incluido en unidades de ejecución, las obras de mejora, reparación o conservación de la urbanización existente, se ajustarán a las disposiciones de la legislación de régimen local.

2.3.- SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION (Áreas en las que no se supone consolidado el derecho a edificar).

2.3.1.- Se entiende por suelo urbano sin derecho a edificar consolidada aquel en el que no se han cumplido todos los requisitos previos señalados en los arts. 23 y siguientes de la Ley del Suelo T.R. junio 92), por lo que no podrán concederse licencias directas de edificación hasta que los propietarios adquieran este derecho ejecutando las facultades previstas en dicha Ley: urbanización del suelo, formalización de las cesiones obligatorias, y equidistribución en su caso.

2.3.2.- Se prohíben las parcelaciones en suelo sin derecho a edificar consolidado,

salvo que éstas tengan por objeto facilitar la delimitación de unidades de ejecución, o en general facilitar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad.

2.3.3.- De forma transitoria, y en tanto no se adquiere el derecho a edificar, en el suelo incluido en unidades de ejecución podrán admitirse obras de consolidación o mejora de edificios existentes en los términos que se especifican expresamente en el capítulo 4 de estas Normas.

2.3.4.- También podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada polígono.

Desarrollo urbanístico. Precisiones sobre la ordenación propuesta en las Normas.

2.3.5.- En el suelo clasificado como urbano será obligatoria la tramitación de instrumentos de ordenación específicos únicamente cuando se precise modificar o ampliar las determinaciones directas de las propias Normas, por lo que en principio, se entiende adquirido el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva de las Normas. Los estudios de detalle o planes especiales que se tramiten en desarrollo de las Normas podrán modificar el viario propuesto en las mismas en los términos previstos en el apartado 1.3.

2.3.6.- Salvo mención expresa en contrario, el viario público definido en estas Normas, o en los documentos que las desarrollen cumplirá las condiciones mínimas siguientes:

a) La anchura mínima entre alineaciones para viales será de 8 m.

b) Como criterio general, no se admitirán nuevos viales en fondo de saco. Excepcionalmente podrán admitirse calles sin salida cuando no exista otra posibilidad para el acceso, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

1.- La longitud máxima será de 50 m.

2.-El ancho mínimo será el mismo que para el resto de las vías públicas: 8 m.

3.-Se diseñará una rotonda final para permitir el cambio de sentido de los vehículos con un diámetro mínimo de 12 m.

Derecho y deber de urbanizar.

2.3.7.- A efectos de la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes: viales aptos para el acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado, pavimentación de

calzada, encintado y pavimentación de aceras, y ajardinamiento en su caso. Cada uno de estos servicios deberá estar situado en un vial público situado en el frente de la parcela, estará dimensionado para servir a todos los usos que puedan derivarse de la ejecución del planeamiento, y cumplirá las normas técnicas mínimas indicadas en estas Normas. En cualquier caso, las obras de urbanización incluirán las conexiones exteriores con las redes existentes necesarias para garantizar el funcionamiento de las infraestructuras.

2.3.8.- La iniciativa urbanizadora en el suelo urbano no consolidado corresponde en principio a los particulares (sistema de compensación), que deberán redactar proyectos de urbanización para las distintas unidades de ejecución al objeto de definir integralmente las obras necesarias. Al margen de lo anterior, podrán tramitarse en cualquier momento proyectos de obras ordinarias de urbanización conforme a los procedimientos previstos en la legislación local, para responder a necesidades específicas de la infraestructura municipal.

2.3.9.- La financiación de las obras de urbanización en suelo urbano corresponde a los propietarios de suelo, con las excepciones citadas en el art. 59.2 del R. de Planeamiento. El Ayuntamiento, u otros organismos públicos interesados, podrán colaborar económicamente a esta ejecución por cualquier procedimiento previsto en su legislación específica. Esta colaboración será obligatoria cuando sea necesario realizar en el interior de las unidades de ejecución obras de calibre superior al necesario para su servicio como consecuencia de necesidades generales, todo ello en los términos establecidos en el planeamiento, o en su defecto en las Normas Provinciales.

2.3.10.- Para ejecutar o financiar las obras de contorno, conexiones exteriores, y en general las que afecten a propietarios ajenos a la unidad de ejecución que se desarrolla, el Ayuntamiento y los propietarios afectados podrán pactar soluciones alternativas que se fijarán al aprobar los correspondientes proyectos de urbanización. En cualquier caso, el cumplimiento del deber de urbanización, y la consiguiente adquisición de derechos urbanísticos por los propietarios de suelo, exige la ejecución de todas las obras de urbanización necesarias, con independencia de su situación en el interior o exterior de la unidad de ejecución.

2.3.11.- Las obras de urbanización realizadas por particulares sobre suelo de titularidad pública se cederán obligatoriamente al Ayuntamiento. La cesión se realizará previo informe técnico en el que se haga constar la adecuación de las mismas a las condiciones mínimas fijadas en el planeamiento, y en los correspondientes proyectos de obra. El procedimiento de recepción será el establecido reglamentariamente para las recepciones de obras públicas. En cualquier caso, las obras de urbanización se cederán por fases completas de acuerdo con los proyectos aprobados, y dispuestas para el uso a que se destinan.

2.3.12.- A efectos de la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se entenderán ejecutadas las obras de urbanización cuando estén recibidas definitivamente por el Ayuntamiento, o cuando se haya prestado fianza suficiente para garantizar la ejecución de las mismas de acuerdo con los proyectos aprobados.

2.3.13.- La conservación de las obras de urbanización situadas en viales o espacios libres de titularidad pública en suelo urbano, corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción definitiva de las obras ejecutadas, salvo especificación en contrario en las condiciones particulares de las unidades de ejecución, o en el planeamiento más específico.

2.3.14.- El Ayuntamiento podrá repercutir sobre los propietarios de suelo, o sobre los

usuarios de las obras de urbanización, el coste de mantenimiento de las mismas por cualquiera de los procedimientos admitidos en la legislación local.

Cesiones de suelo. Reparto de cargas y beneficios.,

2.3.15.- Salvo mención expresa en la normativa particular del capítulo cuatro, en el suelo urbano incluido expresamente por las Normas en unidades de ejecución son de cesión obligatoria los viales y el diez por ciento de la superficie bruta, que se destinará a espacios libres o equipamiento público. La cesión de este 10% se entiende urbanizada y libre de cargas.

2.3.16.- Las cesiones de suelo se formalizarán al aprobarse los correspondientes expedientes de compensación o reparcelación, o una vez que estos se declaren expresamente innecesarios de acuerdo con el art. 188. 3 del R. de Gestión.

2.4.- CONDICIONES TECNICAS MINIMAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

2.4.1.- Abastecimiento de agua.

2.4.1.1.- Las tuberías cumplirán el Pliego General de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.U.

2.4.1.2.- Serán obligatorias las prescripciones de la NTE-IFA, salvo justificación razonada en el proyecto técnico correspondiente.

2.4.1.3. Las conducciones se protegerán frente e posibles asientos diferenciales cuando se sitúen bajo la calzada a una profundidad inferior a 80 cm., o cuando el terreno de asiento na sea firme. En las travesías, y en calles en las que sea previsible trafico pesado, se protegerán siempre.

2.4.1.4.- Se realizará una prueba de carga en todos los tramos instalados de acuerdo con las prescripciones de la NTE-IFA.

2.4.1.5.- El diámetro de las tuberías lo definirá el Ayuntamiento en función de las necesidades del servicio, con un mínimo de dos pulgadas o 60 mm. Cuando sea necesario instalar tuberías de diámetro superior a 100 mm. por motivos ajenos a los propietarios que financian la obra, el Ayuntamiento deberá aportar la diferencia de coste entre la instalación exigida y el diámetro citado.

2.4.2.- Red de alcantarillado

2.4.2.1.- Para dos aspectos no contemplados directamente en estas Normas, serán obligatorias las prescripciones de la NTE-ISA, salvo justificación razonada en el proyecto técnico correspondiente.

2.4.2.2.- La pendiente mínima será de 0,5 % para tuberías de 30 cm. de diámetro, 0,4 % para 40 cm., 0,3 % para 50 cm. y 0,2 % para diámetros de 60 o mas cm. La pendiente máxima será del 5%, 3,5%, 2,5% y 2% respectivamente, ejecutándose los pozos de resalto necesarios para mantener estas pendientes.

2.4.2.3.- Las conducciones serán reforzadas cuando la generatriz superior del conducto se encuentre a menos de 1,2 m. de profundidad. En las travesías, y en calles en las que sea previsible trafico pesado, esta profundidad se establece en 2 m.

2.4.2.4.- Se instalarán pozos de registro cada 50 m. como máximo y en todos los cambios de sección, dirección o pendiente.

2.4.2.5.- El diámetro de las tuberías lo definirá el Ayuntamiento en función de las necesidades del servicio, con un mínimo de 30 cm. En los casos en los que por cualquier motivo ajeno a los propietarios de suelo que financian las obras, sea necesario instalar tuberías de diámetro superior a 50 cm., el Ayuntamiento deberá aportar la diferencia de coste entre la instalación exigida y la del diámetro citado.

2.4.3.- Abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

2.4.3.1.- Los nuevos tendidos de alta o media tensión que discurran por suelo urbano serán subterráneos, salvo que se trate de zonas industriales y no se instalen apoyos sobre el viario o espacios libres.

2.4.3.2.- Cuando se urbanice integralmente un polígono de suelo urbano, las líneas de baja tensión, alumbrado y telefonía serán así mismo subterráneas.

2.4.4.- Pavimentación

2.4.4.1.- Los materiales y sistemas constructivos utilizados serán similares a los utilizados por el Ayuntamiento para facilitar su mantenimiento y conservación.

3.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

3.1.- EDIFICIOS DE INTERES ARQUITECTONICO

3.1.1.- Esta ordenanza se aplicará únicamente a la Iglesia Parroquial de la Asunción, que se considera el único edificio de interés arquitectónico del municipio.

Condiciones de tramitación de las licencias.

3.1.2.- Con las solicitudes de licencia se presentará documentación fotográfica sobre el estado actual de la finca. Los planos de las fachadas visibles desde la vía pública se completarán con los de las fachadas adyacentes existentes.

3.1.3.- Será preceptivo informe previo vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio para las licencias que afecten a las fachadas, cubierta, estructura, o elementos arquitectónicos de interés.

Condiciones estéticas.

3.1.4.- Como materiales, colores, soluciones constructivas y de diseño, se permiten únicamente los que existan o hayan existido en el propio edificio, o excepcionalmente las presentes en la arquitectura tradicional de la Sagra, que se justificarán mediante documentación fotográfica, o en la arquitectura culta de la época.

Otras condiciones para la edificación.

3.1.5.- Se aplicarán de forma supletoria las condiciones de edificación de la zona residencial de casco, siempre que no estén en contradicción con la conservación de elementos arquitectónicos de interés.

3.2.- ZONA RESIDENCIAL DE CASCO

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.2.1.- Las tipologías edificatorias, retranqueos, o condiciones de posición de los edificios en las parcelas podrán fijarse potestativamente mediante estudios de detalle o planes especiales, sin que la aprobación de estos instrumentos suponga modificación de las Normas.

3.2.2.- En tanto no se aprueben estos instrumentos de desarrollo urbanístico, se respetarán en primer lugar las líneas de fachada reflejadas en los planos de ordenación, cuando estas se distingan claramente de las alineaciones, y en defecto de las precisiones anteriores, los criterios generales siguientes:

a) En esta zona, la tipología edificatoria prevista por estas Normas es la tradicional cerrada sin retranqueos. Se admitirá el cambio de tipología mediante estudios de detalle que afecten a manzanas completas, o que no dejen medianerías visibles desde el espacio público.

b) En tipologías cerradas no se admitirán retranqueos laterales, salvo que el proyecto prevea una solución arquitectónica que garantice el cierre visual del espacio público. Los retranqueos a fachada podrán admitirse siempre que se traten las medianerías vistas con soluciones constructivas similares a las de las fachadas, y se delimite claramente el espacio público con

cerramientos adecuados.

Edificabilidad y parcela mínima.

3.2.3.- En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas. Cuando se redacten estudios de detalle o planes especiales que cambien la tipología de edificación, se considerará una edificabilidad bruta máxima de 1,5 m²/m² sobre la finca original. A efectos de medición de la superficie construida no se tendrán en cuenta los sótanos y semisótanos que no contabilicen como planta de acuerdo con las condiciones de altura, pero se incluirán los aprovechamientos bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m. La parcela mínima, a efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones será de 80 m².

Ocupación y fondo edificable.

3.2.4.- En esta zona no se limita la ocupación. El fondo edificable no se limita en plantas bajas con 5 m. de altura máxima, ni en edificios de vivienda unifamiliar. En el resto de los casos se fija en 18 m².

Alturas admisibles.

3.2.5.- Las condiciones de altura limitan el número de plantas y la dimensión vertical de los edificios. En estas Normas se fija únicamente la altura máxima, y en principio es posible edificar sin alcanzar la altura permitida. Sin embargo, cuando el Ayuntamiento entienda que la construcción de un edificio perjudica gravemente la imagen urbana, por proyectarse con alturas inferiores a las existentes en el tramo de fachada considerado, podrá imponer condiciones específicas para evitar daños a la imagen urbana.

3.2.6.- En esta zona se autorizan tres plantas y diez metros de altura, medidos conforme a los arts. siguientes:

3.2.6.1.- Como altura geométrica se considerará, en cada fachada, la media desde la rasante de la acera hasta el supradós del último forjado o elemento constructivo asimilable.

3.2.6.2.- En edificación abierta o aislada, se considerará la altura de todas las fachadas, con independencia de la situación de las calles o espacios libres. En estos casos, se entenderá que la rasante en cada fachada es la línea más baja de las dos siguientes:

a) La de contacto del plano de fachada con la parcela, una vez realizados los desmontes definitivos.

b) La definida por la intersección de cada plano de fachada con la superficie reglada que une las cotas del terreno en los linderos de la parcela situados delante y detrás de la fachada considerada.

3.2.6.3.- En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de los edificios deberá

escalonarse de forma que en el punto mas desfavorable de cada tramo, no se supere en mas de un metro la altura permitida como media.

3.2.6.4.- Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, se considerará una única fachada a los efectos de medición de alturas.

3.2.6.5.- En parcelas con fachada a calles que no forman fachada continua podrá mantenerse la altura correspondiente a la calle más alta en un fondo de 12 m. En cualquier caso, se respetará la altura máxima del resto de las calles en las fachadas correspondientes, debiendo resolverse la transición de alturas bajo planos inclinados a 45 grados a partir de los aleros de estas fachadas.

3.2.6.6.- Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalgan mas de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de este art.

3.2.6.7.- Se considerarán como planta las cubiertas que no respeten los límites geométricos de estas Normas, y en general cualquier volumen o aprovechamiento situado sobre la altura máxima que no este expresamente admitido por las Normas.

3.2.6.8.- Por encima de la altura máxima se permiten únicamente los volúmenes correspondientes a instalaciones al servicio del edificio, cajas de escalera, faldones de cubierta, y antepechos de terraza que cumplan las condiciones siguientes:

a) Las cajas de escalera o locales de instalaciones no superarán los 3,5 m. de altura sobre la altura máxima, y siempre que sea posible se retranquearán un mínimo de tres metros desde las fachadas.

b) Las vertientes de cubierta no tendrán una pendiente superior al 50 %, y la altura de los testeros o cumbreras no superará en mas de tres metros la cota de altura máxima permitida para el alero. Siempre que sea posible, se procurará disminuir la altura de los hastiales, vertiendo las aguas en dirección a todas las fachadas o patios.

c) Las medianerías, los antepechos o cerramientos de terrazas transitables no sobresaldrán de las cotas correspondientes a los faldones de cubierta. En las fachadas, la altura de los antepechos será inferior a 1,2 m. sobre la altura máxima.

3.2.6.9.- Se admiten aprovechamientos bajo los faldones de la cubierta siempre que no supongan la aparición de volúmenes por encima de los planos definidos en el art. anterior, y se vinculen a los usos de las plantas inferiores. En zonas abuhardilladas, y a-efectos de contabilizar superficies útiles o construidas, no se consideraran aprovechables los locales o parte de los mismos con menos de 1,5 m. de altura libre.

3.2.6.10.- Podrán autorizarse entreplantas en locales existentes siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie útil del local primitivo.

b) Cuando la altura libre sea inferior a 2,4 m. en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

Cuerpos volados

3.2.7.- Sobre la alineación oficial se permitirán únicamente los salientes regulados en los arts. siguientes:

3.2.8.- Se permite sobresalir hasta un máximo de 12 cm. por rejas o elementos decorativos, siempre que su diseño y situación no perjudiquen especialmente al tráfico peatonal o rodado, ni a la estética urbana. Cuando el vuelo de estos elementos sea superior deberán cumplir las condiciones de las marquesinas, banderines o voladizos.

3.2.9.- Las marquesinas, banderines, o elementos asimilables, se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

a) Altura libre de 2,25 m. sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

b) El saliente máximo en plantas bajas será inferior en 40 cm. al ancho de la acera en cada punto, entendiéndose como acera la parte del viario por la que no pueden circular vehículos. Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, no se admitirán toldos o marquesinas en planta baja. Cuando la calle no esté pavimentada, el Ayuntamiento estimará la anchura probable de la acera futura, en función de la anchura de la calle y de las necesidades del municipio.

c) En plantas altas se consideraran como cuerpos volados de edificación.

3.2.10.- Se admiten los cuerpos volados de edificación abiertos o cerrados que respeten las reglas siguientes:

a) Altura libre de 3,5 m. desde la rasante de la acera o calzada en su caso.

b) En calles de ancho inferior a 7 m. medidos en cada punto, solo se admiten balcones abiertos tradicionales con vuelo máximo de 30 cm. En calles con más de 7 m., se admiten vuelos del 5 % del ancho de la calle, con un máximo de 1 m. En cualquier caso, no se superará el ancho de la acera menos 20 cm.

Patios de luces y ventilación. Condiciones higiénicas.

3.2.11.- Se entiende por patio todo espacio no edificado en la planta considerada y sucesivas, situado en el interior de las parcelas, y delimitado por fachadas interiores de los edificios o límites de propiedad.

Los patios podrán ser abiertos o cerrados. Son abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda su altura a un vial o espacio libre público. El resto se considerarán cerrados.

Las condiciones que se dan en estas Normas para los patios se entienden referidas a los de carácter cerrado, y a los abiertos en los que la anchura de la embocadura sea inferior a la profundidad del mismo.

3.2.12.- Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar locales habitables, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro mínimo. A estos efectos, se considerarán como lados del patio los límites de propiedad y las envolventes de las proyecciones verticales de las fachadas que lo delimitan, incluyendo los vuelos.

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

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre, que se inscribirá en el registro de la propiedad, con la condición de no poder ser cancelado sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de propiedades en patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más alto.

3.2.14.- Se considera local habitable aquel en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas.

3.2.15.- Todos los locales habitables deberán ventilarse por medios naturales o mecánicos. Cuando la ventilación se resuelva exclusivamente mediante huecos practicables en fachadas o cubiertas, éstos tendrán en proyección horizontal una superficie mínima equivalente a 1/6 de la superficie útil del local, que podrá reducirse a la mitad cuando exista posibilidad de ventilación cruzada. Cuando se realice mediante chimeneas o sistemas mecánicos, se estará a lo dispuesto en la NTE-ISV, salvo justificación del proyectista.

3.2.16.- En las viviendas o edificios residenciales, la ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras (dormitorios, cocinas, y salas de estar), deberá resolverse de forma natural, mediante los huecos citados en el art. anterior.

3.2.17.- La altura libre mínima de los locales habitables será de 2,4 m. En los locales abuhardillados podrá incumplirse esta altura en el 30% de su superficie útil.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

3.2.18.- Los vertidos de aguas residuales en suelo urbano se realizarán a la red municipal de alcantarillado. Con el fin de no perjudicar a esta instalación ni sobrecargar la depuración posterior, estos vertidos respetarán los límites máximos siguientes:

a) Ausencia de sustancias contaminantes incluidas en la relación primera a que se refiere el art. 254 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

b) Ausencia de materiales abrasivos, y metales o compuestos químicos perjudiciales para las alcantarillas o depuradoras, o que no puedan ser eliminados mediante procedimientos de depuración convencionales.

c) Ph comprendido entre 5,5 y 9,5

d) Temperatura inferior a 35 grados centígrados.

e) Contenido de aceites y grasas inferior a 500 mg/l

Cuando no se cumplan estos límites será obligatoria la depuración previa antes que el vertido a la red. Cuando se trate de vertidos procedentes de instalaciones productivas o procesos que puedan producir sobrecargas en la red, y con independencia de que sea o no necesaria depuración previa, será obligatorio ejecutar una arqueta general registrable en cualquier momento por los servicios municipales, para comprobar las condiciones del vertido.

3.2.19.- Los vertidos de agua de lluvia se canalizarán preferentemente de forma superficial hacia el viario, en tanto no se aumente sustancialmente la capacidad de la red de alcantarillado.

3.2.20.- El nivel de ruido, medido en el interior de la vivienda o edificio dotacional afectado por la posible molestia con los huecos de ventilación cerrados, no superará los 45 dba entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dba entre las 22 y las 8 h. La medición se efectuará a 1,5 m. de altura en el centro de los locales, eliminando toda posibilidad de ruidos interiores.

3.2.21.- Cuando el ruido de fondo sea superior a los niveles anteriores, ninguna actividad considerada aisladamente podrá provocar un aumento superior a 3 dba medidos conforme el párrafo anterior.

3.2.22.- Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados.

3.2.23.- Los elementos constructivos de separación entre cualquier local que pueda considerarse como foco de ruido y otro colindante destinado a usos residenciales o dotacionales, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 55 dba. a ruido aéreo si la actividad solo funciona de día, y de 60 dba. si lo hace durante la noche.

3.2.24.- Las fachadas y cubiertas que puedan considerarse productores de ruido, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 35 dba. cuando la actividad pueda funcionar de noche. En el caso de actividades exclusivamente diurnas, se considera suficiente el cumplimiento del art. 13 de la NBE-CA-82.

Dotaciones obligatorias de los edificios.

3.2.25.- Todos los edificios destinados a vivienda colectiva que contengan cuatro o más viviendas o apartamentos, dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos de los usuarios, a razón de una plaza por vivienda. La dimensión mínima de cada plaza será de 2,2 x 4,5 m. No se considerará como plaza ningún espacio que, aun

teniendo las dimensiones citadas, carezca de fácil acceso para los vehículos.

3.2.26.- En los locales comerciales, de espectáculos o industriales con superficie útil superior a 200 m² será obligatorio prever un lugar en el interior de la parcela, o en cualquier caso fuera del viario público, para carga y descarga de mercancías y aparcamiento de vehículos relacionados con la actividad, con un mínimo de una plaza de 2,2 x 4,5 m² útiles por cada 100 m² de edificación. En los locales sujetos al Reglamento de Espectáculos Públicos y A. Recreativas, y en talleres de reparación de vehículos, la reserva mínima será de una plaza por cada 25 m². El Ayuntamiento podrá dispensar de esta obligación de forma motivada cuando se trate de edificios existentes, que no admitan la instalación de las plazas de aparcamiento necesarias, y la nueva actividad no suponga un incremento sustancial de las necesidades de aparcamiento en el área afectada.

Condiciones estéticas.

3.2.27.- Los volúmenes, colores y texturas de las edificaciones se adecuarán a las condiciones paisajísticas del entorno. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por este concepto, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes.

Condiciones de uso

3.2.28.- El uso principal en esta zona es el residencial. Los restantes usos se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal, debiendo respetar las condiciones de compatibilidad indicadas en los arts. siguientes.

3.2.29.- No se admiten en esta zona las actividades que produzcan o puedan producir vertidos atmosféricos cualitativamente distintos de los que se producen en las viviendas.

3.2.30.- En plantas altas de edificios de vivienda, y al margen del uso principal, se admiten únicamente las oficinas, y despachos profesionales que no produzcan molestias por alguno de los motivos citados en el Decreto 2414/61. El resto de los usos deberá situarse en planta baja o inferior, y contar con acceso independiente desde la vía pública.

3.2.31.- No se admitirá la instalación de actividades que produzcan polvo u olores molestos detectables claramente sin necesidad de utilizar instrumentos especiales, salvo que se garantice que estos no van a afectar a las viviendas, ni al viario público, mediante procedimientos técnicos adecuados.

3.2.32.- No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414/61, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

3.2.33.- No se admitirá la instalación de actividades que originen tráfico pesado en las vías del entorno de forma permanente, salvo que se trate de locales situados en tramos urbanos de carreteras.

3.2.34.- No se permite la instalación de actividades que originen tránsito de animales en grupo por la vía pública.

3.2.35.- Cuando la instalación de una actividad pueda suponer una ocupación constante de la vía pública por vehículos aparcados, depósito de materiales u otros motivos, se exigirá la previsión de espacio suficiente en el interior de las parcelas para evitar molestias a los vecinos.

3.3.- ENSANCHE RESIDENCIAL

En todo lo que no se especifique expresamente, se cumplirán las condiciones de la zona residencial de casco.

Densidad máxima de viviendas. Parcela mínima.

3.3.1.- La densidad máxima de viviendas en esta zona será de 35 viv./ha. La condición de densidad máxima se aplicará cuando se tramiten instrumentos de desarrollo urbanístico, parcelaciones, o proyectos de conjunto que incluyan nuevos espacios públicos, tomando como superficie de referencia para el cálculo la de las fincas originales. Cuando se aplique la condición de densidad máxima no será necesario respetar simultáneamente la condición de parcela mínima.

3.3.2.- La parcela mínima en esta zona a efectos de futuras segregaciones se fija en 150 m². En promociones de viviendas unifamiliares o edificaciones separables mediante planos verticales, y a efectos de considerar la parcela mínima, se entenderá que existe una parcela para cada vivienda o edificio separable, con independencia de la formalización jurídico- registral de la parcelación.

Edificabilidad.

3.3.3.- Cuando se tramiten instrumentos de desarrollo urbanístico la edificabilidad bruta no superará 1 m²/m² aplicado a la superficie de las fincas originales. La medición de la superficie construida se realizará igual que en la zona residencial de casco.

Alturas admisibles

3.3.4.- En esta zona se autorizan dos plantas y siete metros de altura, medidos conforme se indica en la ordenanza correspondiente a la zona residencial de casco. Se admiten además áticos o buhardillas vinculados a los usos de las plantas inferiores que podrán manifestarse mediante volúmenes exteriores, siempre que éstos puedan incluirse bajo planos a 45 grados trazados desde la línea de altura máxima, y que su superficie construida no supere el 50% de la de la planta inmediata inferior.

3.4.- ZONA INDUSTRIAL

En todo lo que no se especifique expresamente, se cumplirán las condiciones de la zona residencial de casco.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.4.1.- La posición de los edificios en las parcelas es libre, salvo retranqueos fijados expresamente en los planos de ordenación. Cuando existan retranqueos voluntarios u obligados por el planeamiento, será obligatorio el cierre mediante vallado, o el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares.

Parcela mínima.

3.4.2.- La parcela mínima en esta zona, a efectos de futuras segregaciones, se fija en 500 m². En promociones de naves adosadas, y a efectos de considerar la parcela mínima, se entenderá que existe una parcela para cada edificio o uso separable, con independencia de su formalización jurídico-registral.

Edificabilidad.

3.4.3.- La edificabilidad máxima en esta zona se fija en 0,7 m²/m² de suelo bruto. En suelos no incluidos en unidades de ejecución (cesiones y obras de urbanización formalizadas), se admitirá una edificabilidad neta de 1 m²/m². La medición de la superficie construida se realizará igual que en la zona residencial de casco.

Ocupación.

3.4.4.- La ocupación no se limita en planta baja. La planta alta no podrá ocupar más del 25% de la parcela.

Alturas admisibles

3.4.5.- Dos plantas y diez metros de altura, medidas conforme se especifica para la zona residencial de casco. Podrán admitirse puntualmente alturas geométricas superiores para elementos singulares de las instalaciones.

Cuerpos volados

3.4.6.- No se permiten.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

3.4.7.- Para los vertidos se aplicarán las condiciones de la zona residencial de casco. No se establecen limitaciones para el ruido.

Condiciones de uso.

3.4.8.- Se permiten usos industriales, dotacionales, y excepcionalmente viviendas u oficinas vinculadas un uso principal de carácter productivo o dotacional, siempre que su superficie construida sea inferior al 25 % del total edificado. Se entiende que estos usos están vinculados cuando no pueden separarse mediante segregaciones o divisiones horizontales.

3.5.- ZONA ALTERNATIVA RESIDENCIAL- INDUSTRIAL. Artículo anulado en a. definitiva.

3.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

3.6.1.- Como uso se admite únicamente el equipamiento público. Para el resto de las condiciones se aplicarán las de la zona residencial de casco.

3.7.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

3.7.1.- En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar más del 2 % de la superficie de la finca, y sin sobrepasar los 4 m. de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

4.- CONDICIONES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

4.1.- CRITERIOS GENERALES

4.1.1.- En el suelo urbano incluido expresamente por estas Normas en unidades de ejecución se entiende que los propietarios no han adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, siendo necesario el ejercicio previo de las facultades de urbanización, cesión y equidistribución reguladas en la Ley. Como norma general, en este ámbito no se concederán licencias de edificación en tanto no se realicen las obras de urbanización y se formalicen las cesiones y reparto de cargas y beneficios. Sin embargo, y con carácter transitorio, antes de completar las obligaciones urbanísticas se permitirán obras de ampliación de las edificaciones e

instalaciones existentes en el momento de aprobar estas Normas, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La ampliación propuesta no superará el 20% de la superficie construida del edificio existente.

b) Se justificará la inexistencia de segregaciones posteriores a la aprobación inicial de las Normas.

c) Se respetará el viario previsto en las Normas. En las U.E. situadas junto a la carretera se cederá el suelo situado entre ésta y la alineación oficial con el fin de facilitar la ejecución de una vía de servicio.

d) Cuando el acceso rodado se realice desde la carretera, la instalación contará con la autorización de acceso del organismo titular.

e) Los vertidos se conducirán hasta la red de alcantarillado, siendo por cuenta del interesado la ejecución de las obras de depuración y conexión necesarias para cumplir el art. 3.2.18 de estas Normas.

4.1.2.- Las cesiones obligatorias se fijan en el 10 % de la superficie bruta además de las calles, salvo especificación expresa en las condiciones particulares de cada unidad de ejecución.

4.1.3.- Una vez formalizadas las cesiones de suelo y reparto de cargas y beneficios, y definidas las obras de urbanización necesarias mediante los correspondientes proyectos técnicos, podrán concederse licencias de edificación o parcelación antes de que el Ayuntamiento reciba las obras de urbanización en las condiciones señaladas en los art. 40 ó 41 del R. de Gestión.

4.1.4.- Las obras de urbanización, cesiones y reparto de cargas y beneficios se realizarán por unidades de ejecución completas. Cuando el Ayuntamiento estime conveniente modificar la delimitación prevista en las Normas para estas unidades, el expediente se tramitará por el procedimiento previsto en el art. 146 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92).

4.1.5.- El sistema de actuación fijado para todos los polígonos es el de compensación, salvo especificación en contrario en las condiciones particulares. El Ayuntamiento podrá proceder a cambiar el sistema por el procedimiento reglamentario, o a declarar innecesario el reparto de cargas y beneficios con los efectos citados en el art. 188.3 del R. de Gestión.

4.1.6.- Para modificar o ampliar el viario interior definido en las distintas unidades de ejecución deberán tramitarse planes especiales o estudios de detalle, que respetarán en todo caso las conexiones previstas con el resto del sistema urbano.

4.1.7.- La urbanización se realizará de forma integral, incluyendo las conexiones exteriores necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de los servicios. Las obras se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización tramitados conforme a la Ley del Suelo.

4.1.8.- En las calles de borde que no se incluyan en toda su anchura en el interior de un polígono, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre los compromisos que deben asumir los propietarios de cada lado al aprobar los proyectos de urbanización.

4.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA UNIDAD DE EJECUCION.

U.E.1.- Esta unidad se ha delimitado a partir de la altimetría aportada por la propiedad, en la que se justifica la posibilidad de dotar de alcantarillado a la parte de la finca que se clasifica como urbana. En cualquier caso, se recuerda que la ejecución de las obras de urbanización es responsabilidad de los propietarios de suelo, y que solo podrán realizarse parcelaciones y edificarse los lotes una vez formalizadas las cesiones y recibidas las obras de urbanización.

U.E.2.- Ninguna observación.

U.E.3.- Ninguna observación.

U.E.4.- No se admitirán viales ni cesiones puntuales sobre la zona excavada, salvo que exista acuerdo de los propietarios de los polígonos 4, 5, 7 y 8 para localizar una zona verde es esta zona.

U.E.5.- No se admitirán viales ni cesiones puntuales sobre la zona excavada, salvo que exista acuerdo de los propietarios de los polígonos 4, 5, 7 y 8 para localizar una zona verde es esta zona.

U.E.6.- Ninguna observación.

U.E.7.- No se admitirán viales ni cesiones puntuales sobre la zona excavada, salvo que exista acuerdo de los propietarios de los polígonos 4, 5, 7 y 8 para localizar una zona verde en esta zona. Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.8 - No se admitirán viales ni cesiones puntuales sobre la zona excavada, salvo que exista acuerdo de los propietarios de los polígonos 4, 5, 7 y 8 para localizar una zona verde es esta zona.

U.E.9.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.10.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.11.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.12.- Es necesario aumentar el diámetro del colector de la C/ Tajo y dotarle de un aliviadero al llegar a la travesía.

U.E.13.- Ninguna observación.

U.E.14, 15 y 16.- Solo se permite un acceso desde la carretera para cada unidad de ejecución.

U.E.17.- Ninguna observación.

U.E.18.- Ninguna observación.

U.E.19.- En la calle principal situada en la vaguada son necesarios un colector de pluviales y una arteria de la red de distribución de agua.

U.E.20.- En la calle principal situada' en la vaguada (C/ Diputación) son necesarios un colector de pluviales y una arteria de la red de distribución de agua. Las secciones actuales son insuficientes.

U.E.21A.- Ninguna observación.

U.E.21B v 21C.- Dada la longitud de la fachada a la carretera CM-4004 la condición del acceso único se sustituye por una vía de servicio para cada lado con puntos de conexión controlados.

U.E.22.- Ninguna observación.

U.E.23.- En la calle principal situada en la vaguada (C/ Diputación) son necesarios un colector de pluviales y una arteria de la red de distribución de agua. Las secciones actuales son insuficientes.

U.E.24.- Ninguna observación.

U.E.25.- Ninguna observación.

U.E.26.- Anulado

U.E.27.- No se admiten accesos a la travesía distintos de los previstos en las Normas. En la C/ Diputación son necesarios un colector de pluviales y una arteria de la red de distribución de agua. Las secciones actuales son insuficientes. En cualquier caso, se pedirá un informe a la Confederación de Aguas del Tajo antes de conceder licencias en esta unidad.

U.E. 28, 29, y 30.- No se admiten accesos a la travesía distintos de los previstos en las Normas. Dado lo accidentado de la topografía, al definir rasantes y ejecutar las obras de urbanización se procurará que los viales y cesiones no queden en zonas de relleno. En la calle transversal entre al carretera y el Camino de Cobeja es necesario un colector general de alcantarillado.

U.E.31.- Dado lo accidentado de la topografía, al definir rasantes y ejecutar las obras de urbanización se procurará que los viales y cesiones no queden en zonas de relleno.

U.E.32 y 33.- Dado lo accidentado de la topografía, al definir rasantes y ejecutar las obras de urbanización se procurará que los viales y cesiones no queden en zonas de relleno. En el Camino de Cobeja son necesarios colectores generales de alcantarillado. También es necesario prolongar el colector de pluviales de la C/ Arroyo.

U.E.34.- No se admiten accesos a la travesía distintos de los previstos en las Normas. Dado lo accidentado de la topografía, al definir rasantes y ejecutar las obras de urbanización se procurará

que los viales y cesiones no queden en zonas de relleno. En la calle transversal entre al carretera y el Camino de Cobeja, y en el propio Camino, son necesarios colectores generales de alcantarillado. También es necesario prolongar el colector de pluviales de la C/ Arroyo.

U.E.35 y 36.- No se admiten accesos a la travesía distintos de los previstos en las Normas. Dado lo accidentado de la topografía, al definir rasantes y ejecutar las obras de urbanización se procurará que los viales y cesiones no queden en zonas de relleno.

U.E.37.- No se admiten accesos a la travesía distintos de los previstos en las Normas. En el Camino de Cobeja es necesario un colector general de alcantarillado. También es necesario prolongar el colector de pluviales de la C/ Arroyo.

U.E.38A, 38B y 38C.- No se admiten accesos a la travesía distintos de los previstos en las Normas.

5.- NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.

5.0.1.- El suelo declarado apto para la urbanización podrá ser desarrollado mediante la redacción y aprobación de planes parciales. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo son los definidos con carácter general en la Ley del Suelo y sus reglamentos, complementados con las disposiciones de estas Normas.

5.0.2.- En tanto no se aprueben los planes parciales correspondientes, el régimen jurídico aplicable al suelo apto para la urbanización será el previsto en los arts. 11.3 y 18 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92).

5.0.3.- El suelo apto para la urbanización se divide en sectores, entendidos como ámbitos para la redacción de planes parciales. Sin embargo, y en base al art. 78.1 f) de la Ley del Suelo (T.R. junio 92), se deja abierta la posibilidad de que los propios p. parciales definan un ámbito distinto sin necesidad de modificar las Normas, siempre que la delimitación y el diseño del p. parcial permita una conexión adecuada del viario y de los servicios con el resto del suelo urbano y apto para la urbanización, y que su tamaño sea suficiente para realizar cesiones de suelo funcionalmente viables.

5.0.4.- La edificabilidad y densidad de viviendas bruta en el suelo apto para la urbanización de carácter residencial se fija en 0,6 m²/m² y 20 viv/ ha. La altura máxima permitida será de dos plantas y 7m. Se tendrán en cuenta así mismo con carácter de mínimo las condiciones de edificación aplicables en suelo urbano a la zonas de ensanche residencial.

5.0.5.- En el suelo apto para la urbanización de carácter industrial, la edificabilidad máxima sobre suelo bruto se fija en 0,6 m²/m². La altura máxima permitida será de dos plantas y 10 m. Se tendrán en cuenta con carácter de mínimo las condiciones de edificación aplicables en la zona industrial del suelo urbano.

5.0.6.- Todo el suelo apto para la urbanización se considera un área de reparto única, a efectos de lo previsto en el art. 27 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92). El aprovechamiento tipo es uniforme, y se fija en 0,6 m²/m² referido al uso residencial, considerado como uso característico.

5.0.7.- En los planos de ordenación se señalan una serie de elementos de estructura urbana que los planes parciales deberán respetar en su diseño, con el fin de garantizar una conexión adecuada de los servicios y de la trama viaria. Salvo estas excepciones, el diseño será libre.

5.0.8.- No se establece un orden de prioridades obligatorio para la aprobación y ejecución de los planes parciales, pero los propietarios de cada sector deben ejecutar a su costa las conexiones exteriores de infraestructura necesarias en cada momento para garantizar su funcionamiento, calculando las redes como si fueran a servir a todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable.

5.0.9.- En los planes parciales se definirán con precisión todas las obras exteriores de urbanización necesarias para conectar el viario y los servicios interiores del sector con los sistemas generales definidos en las Normas, debiendo responsabilizarse de su ejecución los propietarios de suelo o promotores.

5.0.10.- Una vez aprobados el plan parcial y proyecto de urbanización, y formalizadas las cesiones de suelo correspondientes, no se concederán licencias de edificación antes de la recepción provisional de las obras de urbanización, salvo que los solicitantes adquieran los compromisos a que se refiere el art. 40 ó 41 del R. de Gestión, y que los promotores del p. parcial hayan prestado garantía suficiente para cubrir la ejecución correcta de las obras de urbanización.

6.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

6.1.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y CONDICIONES OBJETIVAS PARA EVITAR SU FORMACION

6.1.1.- Se entiende por núcleo de población todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas, cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente mas pequeño, relacionados entre si por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente puedan instalarse servicios urbanísticos.

También podrá entenderse que existe un núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos admisibles en áreas urbanas, e intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento para el suelo no urbanizable.

6.1.2.- Se consideran núcleos de población existentes los relacionados en el plano de

ordenación del término municipal de estas Normas.

6.1.3.- La formación de un nuevo núcleo de población, exige la previa transformación del régimen jurídico del suelo mediante el planeamiento urbanístico.

6.1.4.- A efectos de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley del Suelo (T.R. junio 92), se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, y por tanto no se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, o edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, sin previa transformación del régimen jurídico del suelo, cuando se incumplan las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable.

6.2.- PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZARLE

6.2.1.- Al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo no urbanizable en las que alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a 2,5 has., salvo que se inscriba en el registro de la propiedad la imposibilidad de destinar los lotes que incumplan este mínimo a usos distintos del agrícola, que se vinculen a la ejecución, entretenimiento o servicio de obras públicas, o que se agreguen a predios colindantes.

6.3.- CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

6.3.1.- Las limitaciones definidas en este apartado se aplicarán a cualquier tipo de construcción o instalación en suelo no urbanizable, salvo especificación en contrario de las normas particulares correspondientes a los distintos usos o localizaciones genéricas. En cualquier caso, se aplicarán con independencia de las servidumbres administrativas u otras limitaciones impuestas por la legislación sectorial.

Respeto del entorno rústico.

6.3.2.- Las edificaciones o instalaciones que se levanten en suelo no urbanizable deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido:

a) Mantendrán la topografía y vegetación naturales. Salvo justificación especial en caso de obras públicas a actividades extractivas, no se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.

b) Se garantizará la reversibilidad de las actuaciones. El Ayuntamiento, o la C. P. de Urbanismo podrán exigir garantías formales por cualquiera de los medios admisibles en derecho, o imponer limitaciones específicas, cuando estimen que la ejecución de una obra o la realización de una actividad determinada puede resultar especialmente dañina para el entorno.

c) Respetarán al máximo el paisaje utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados. Cuando se deniegue una licencia por este motivo, se especificará claramente en la

resolución cuales son los elementos que se consideran discordantes con el paisaje.

d) Se tratarán como instalaciones aisladas, sin afectar negativamente a la infraestructura rural o a las fincas próximas, debiendo resolver cualquier problema de relación con el entorno dentro de los límites de la propia finca. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 5 m. de los linderos, y 10 de los ejes de los caminos rurales.

Cercados de fincas.

6.3.3.- Las cercas se construirán de forma que no afecten negativamente al paisaje, adaptándose a las tipologías constructivas y colores dominantes en el entorno. En caso contrario se considerarán a todos los efectos como edificaciones, debiendo tramitarse por el procedimiento del art. 16.3.2º de la Ley del Suelo cuando no respondan a usos definidos expresamente como permitidos en las normas particulares, justificando suficientemente en cualquier caso sus dimensiones y características constructivas.

6.3.4.- Cuando la finca a cercar sea colindante con un bien de dominio público, será obligatorio realizar el deslinde antes de ejecutar el vallado.

6.3.5.- Las cercas se retranquearán un mínimo de 5 m. desde los ejes de los caminos rurales.

Alturas

6.3.6.- La altura máxima permitida es de dos plantas y seis metros, medidos conforme a lo especificado para el suelo urbano. Podrán admitirse elementos aislados de altura superior, cuando no afecten negativamente al paisaje y estén debidamente justificados en función de necesidades específicas de la instalación.

Vertidos

6.3.7.- Las aguas residuales se conducirán, siempre que sea posible, hasta las redes generales de alcantarillado, o en caso contrario se depurarán en la propia parcela con vertido posterior a cauce superficial o al subsuelo. En cualquier caso, se preverá una arqueta de registro antes del punto de vertido para que puedan comprobarse con facilidad las características de las aguas vertidas.

6.3.8.- Cuando el vertido se realice a red de alcantarillado, se respetarán los mínimos exigidos para los vertidos a esta red. Cuando no exista red de alcantarillado, deberá obtenerse la autorización administrativa de vertido a que se refiere el art. 92 y siguientes de la Ley de Aguas. En el caso de que se trate de instalaciones industriales o productivas, esta autorización tendrá carácter previo a las licencias municipales, debiendo justificarse en las instancias que soliciten éstas últimas la concesión de la autorización de vertido, todo ello de acuerdo con el art. 259 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En el resto de los casos, podrá concederse la licencia urbanística antes de obtener la correspondiente al vertido, pero el Ayuntamiento deberá notificar por escrito al organismo de cuenca la concesión de la licencia.

6.4.- CLASIFICACION DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZARLE

6.4.1.- En suelo no urbanizable se admiten únicamente los usos citados en el art. 16 de la Ley del Suelo (T.R junio 92), que se dividen en dos grandes grupos en función del procedimiento a utilizar para su autorización:

a) Usos autorizables mediante el procedimiento descrito en el art. 16.3.2º de la Ley del Suelo. Estos usos podrán autorizarse cuando se cumplan las prescripciones de estas Normas, pero el cumplimiento de estos requisitos no implica la concesión de la autorización, que podrá denegarse por motivos de interés general u oportunidad.

b) Usos permitidos, sujetos únicamente a licencia municipal y a las autorizaciones que procedan en función de la legislación sectorial.

El resto de los usos es incompatible con el carácter del suelo no urbanizable, y requiere una transformación del régimen jurídico del suelo antes de su posible implantación.

6.4.2.- Los usos permitidos se desglosan en las normas particulares de este mismo capítulo. El resto de los usos incluibles en el art. 16 de la Ley del Suelo se considerarán autorizables, salvo que estén prohibidos o declarados incompatibles expresamente.

Además de los citados, se considerarán permitidos, y en consecuencia no precisan de declaración de interés social, la realización de obras de modificación o reforma de edificios existentes de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso, y las obras de carácter menor que no aumenten la superficie construida.

6.5.- USOS PERMITIDOS

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

6.5.1.- A los efectos de estas Normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluibles en alguno de los conceptos siguientes:

-Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

-Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

6.5.2.- Para que un edificio a instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca que es objeto de la explotación. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán parcelaciones o segregaciones de la finca matriz, cuando la superficie del lote sobre el que se sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados en esta normativa.

6.5.3.- Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales o ganadería extensiva no ocuparán mas del 0,5% de la superficie de la finca. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

6.5.4.- Las edificaciones de una explotación destinada a ganadería intensiva, incluyendo porches diáfanos, no ocuparán mas del 20% de la superficie de la finca. La adaptación de estas edificaciones para destinarlas a otros usos podrá admitirse únicamente cuando cumplan las condiciones de tramitación, ocupación y parcela mínima que se exigen a estos últimos.

b).- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

6.5.5.- Además de las obras públicas propiamente dichas, y de las instalaciones provisionales relacionadas directamente con su ejecución, se considerarán incluidas en este concepto, y por tanto permitidas en suelo no urbanizable, las de carácter complementario ejecutadas directamente por la entidad titular, o que sean consecuencia de concesiones administrativas ligadas a la obra pública que las justifica. En ningún caso se considerarán como usos vinculados a una obra pública las instalaciones hoteleras, equipamientos comerciales o de ocio, industrias o talleres.

6.5.6.- Las edificaciones o instalaciones permanentes destinadas al servicio de obras públicas no podrán ocupar mas del 20 % de la superficie de la finca.

6.5.7.- En las licencias para edificaciones o instalaciones provisionales destinadas a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, constará expresamente el plazo para el que se concede la licencia. El Ayuntamiento podrá exigir las garantías que estime necesarias para asegurar la reposición de las fincas a su estado natural una vez cumplido el plazo citado anteriormente.

6.6.- USOS AUTORIZABLES.

a).- Actividades industriales o terciarias

6.6.1.- Se consideran actividades industriales o terciarias a los efectos de esta normativa, todas las que no puedan incluirse en los conceptos citados en otros apartados de este mismo capítulo, siempre que no esté expresamente prohibida su implantación en suelo no urbanizable. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo no urbanizable podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de declaración de interés social.

6.6.2.- La parcela mínima para cualquier edificación cuya construcción o cambio de uso deba tramitarse por el procedimiento del art. 16.3.2º de la Ley del Suelo, será de 10.000 m2.

6.6.3.- Sobre cada parcela que cumpla la condición del art. anterior, solo podrá autorizarse

una vivienda o realizarse una declaración de interés social, salvo que en el expediente tramitado ante la C. Provincial de Urbanismo se haya definido expresamente una parte de la finca como superficie vinculada a los usos autorizados.

6.6.4.- La ocupación máxima permitida para cualquier edificación o instalación de interés social es del 10% sobre la superficie de la finca.

b).- Vivienda unifamiliar aislada

6.6.5.- Las viviendas unifamiliares aisladas se tramitarán conforme al art. 16.3.2º de la Ley del Suelo, pudiendo autorizarse su construcción siempre que, además de cumplir las condiciones generales para la edificación en suelo no urbanizable, cumplan-las condiciones siguientes:

a) La edificabilidad máxima, medida conforme a los criterios establecidos en la normativa para el suelo urbano, e incluyendo todos los anexos y construcciones auxiliares que existan o se proyecten sobre la misma finca, no superará los 0,02 m²/m².

b) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada será de 10.000 m².

c) El retranqueo mínimo a linderos será en este caso de 30 m.

d) Cualquier nueva vivienda, en relación con cualquier grupo de tres ya existentes, deberá cumplir que la superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de gravedad de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 5 has.

e) La distancia a cualquier otra vivienda, de centro a centro de gravedad, será superior a 300 m.

6.7.- VIVIENDAS VINCULADAS A OTROS USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES.

6.7.1.- Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o autorizables en suelo no urbanizable, y su superficie no supere el 10% del total edificado, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

6.7.2.- Solo podrá vincularse una vivienda familiar a cada instalación localizada en suelo no urbanizable, con independencia del uso principal o tamaño de la instalación.

6.7.3.- Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

Toledo, febrero de 1997. El Arquitecto redactor: Tomás Marín Rubio.