



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

01-09-2010

*Nota: Este es un texto refundido sin carácter legal.
Para cualquier consulta urbanística o confirmar datos obrantes en este documento deberá dirigirse a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Villarta de San Juan.*

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLARTA DE S. JUAN

DOCUMENTO REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 2. NORMAS SECTORIALES

CAPÍTULO 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

ANEXO 1. CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

1.1 [Ámbito de aplicación.](#) (Página 9).

1.2 [Licencias necesarias.](#) (Página 9).

1.3 [Información.](#) (Página 10).

1.4 [Visado Urbanístico.](#) (Página 10).

1.5 [Derechos y Tasas.](#) (Página 10).

1.6 [Solicitudes.](#) (Página 10).

1.7 [Previsiones de Servicios.](#) (Páginas 10 y 11).

1.8 [Daños y Perjuicios.](#) (Página 11).

1.9 [Falta o incumplimiento de la licencia.](#) (Página 11).

1.10 [Modificación de Proyecto.](#) (Página 11).

1.11 [Caducidad de licencias.](#) (Páginas 11 y 12).

1.12 [Apuntalamiento y apeos.](#) (Página 12).

1.13 [Iniciativa y colaboración particular](#) (Página 12).

1.14 [Cédula de Habitabilidad.](#) (Página 12).

1.15 [Obras en edificios fuera de ordenación.](#) (Páginas 12 y 13).

1.16 [Construcciones clandestinas.](#) (Página 13).

1.17 [Licencias de apertura.](#) (Página 13).

1.18 [Tramitación de licencias.](#) (Página 13).

1.18.1 [Demoliciones.](#) (Página 13).

1.18.2 [Obras de nueva planta.](#) (Página 13).

1.18.2.1 [Alineaciones.](#) (Páginas 13 y 14).

1.18.2.2 [Requisitos para las licencias de obras.](#) (Página 14).

1.18.2.3 [Aprobación](#) (Páginas 14 y 15).

1.18.2.4 [Informe de Alineaciones.](#) (Página 15).

1.18.2.5 [Solicitud de Replanteo](#)(Página15).

- 1.18.2.6 [Procedimiento de Replanteo.](#) (Página15).
- 1.18.2.7 [Documentación de obra.](#) (Página15).
- 1.18.2.8 [Comienzo de las obras.](#) (Página15).

1.19 [Obras de reforma general y ampliaciones.](#) (Página 16).

1.20 [Obras de reforma parcial y obras menores.](#) (Página16).

- 1.20.1 [Solicitudes.](#) (Página16).
- 1.20.2 [Tramitación.](#) (Páginas 16 y17).
- 1.20.3 [Abono de las tasas municipales.](#) (Página17).

1.21 [Publicidad.](#) (Página17).

1.22 [Obras sin licencia.](#) (Página17).

- 1.22.1 [Responsabilidades.](#) (Página17).
- 1.22.2 [Sanciones.](#) (Páginas 17 y 18).

1.23 [Solicitud de licencias para acometidas de aguas.](#) (Página18).

1.24 [Licencias para alumbrado de calles particulares.](#) (Página18).

1.25 [Canalizaciones subterráneas.](#) (Página18).

1.26 [Tramitación de expedientes de ruina.](#) (Página18).

1.26.1. [Denuncia de edificio ruinoso](#)(Páginas18 y 19).

1.26.2. [Procedimiento.](#) (Página19).

1.27 [Pequeñas construcciones.](#) (Página 20).

1.28 [Construcciones provisionales.](#) (Página 20).

1.29 [Vertido de tierras.](#) (Páginas 20 y 21).

1.30 [Efectos de la aprobación de las Normas subsidiarias](#) (Páginas 21 y 22).

1.31 [Planes de Ordenación.](#) (Página 22).

1.32 [Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.](#) (Página 22).

CAPÍTULO 2. NORMAS SECTORIALES.

2.1 [Protección de la Red de transportes.](#) (Página 23).

2.1.1. [Sistema viario.](#) (Páginas 23 y 24).

2.1.2. [Líneas de energía eléctrica.](#) (Página 24).

2.2 [Otras redes o conducciones.](#) (Página 24).

2.3 [Terrenos ganados a cauces públicos.](#) (Páginas 24 y 25).

2.4. [Protección de aguas para abastecimiento público y privado.](#) (Página 25).

2.5. [Protección de aguas en relación con vertidos industriales.](#) (Página 25).

2.6. [Protección de embalses y cauces públicos.](#) (Páginas 25 y 26).

2.7. [Estaciones depuradoras y cauces públicos.](#) (Página 26).

- 2.8. [Pescaderías, carnicerías y vaquerías.](#) (Página 26).
- 2.9. [Industrias peligrosas, insalubres y nocivas.](#) (Páginas 26 y 27).
- 2.10 [Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.](#) (Página 27).
- 2.11 [Ruidos y vibraciones.](#) (Página 27).
- 2.12 [Explosiones e incendios.](#) (Página 27).
- 2.13 [Vehículos de motor.](#) (Página 28).
- 2.14 [Riegos mecánicos.](#) (Página 28).
- 2.15 [Protección de los ecosistemas, la ambientación y el paisaje.](#) (Página 28).
 - 2.15.1 [Disposición general](#)(página 28).
 - 2.15.2 [Nuevas carreteras.](#) (Página 28).
 - 2.15.3 [Canteras y explotaciones mineras a cielo.](#) (Páginas 28 y 29).
 - 2.15.4 [Repoblaciones forestales.](#) (Página 29).
 - 2.15.5 [Basureros y estercoleros.](#) (Página 29).
 - 2.15.6 [Protección del patrimonio histórico- artístico y cultural.](#) (Páginas 29 y 30).
 - 2.15.7 [Zonas no edificables.](#) (Página 30).

CAPÍTULO 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO.

- 3.1 [Clasificación del suelo.](#) (Página 30).
- 3.2 [Intervención en el uso de las facultades de dominio.](#) (Páginas 30 y 31).
- 3.3 [Clases de planeamiento.](#) (Páginas 31 y 32).
- 3.4 [Red viaria y estacionamiento.](#) (Páginas 32 y 33).
- 3.5 [Espacios verdes y deportivos públicos.](#) (Página 33).
- 3.6 [Superficies edificables.](#) (Páginas 33 y 34).
- 3.7 [Ordenación de volúmenes.](#) (Página 34).
- 3.8 [Organización y servicios.](#) (Página 34).

CAPÍTULO 4. REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- 4.1 [Objetivo.](#) (Página 34).
- 4.2 [Abastecimiento de agua.](#) (Página 34).
 - 4.2.1 [Dotación mínima de agua para uso domestico.](#) (Página 34).
 - 4.2.2 [Presión mínima.](#) (Página 34).
 - 4.2.3 [Calidad](#)(Páginas 34 y 35).
 - 4.2.4 [Depósitos](#)(Página 35).
 - 4.2.5 [Conducciones](#)(Página 35).
 - 4.2.6 [Puntos de toma](#) (Página 35).
 - 4.2.7 [Posibles conexiones.](#) (Página 35).
- 4.3 [Saneamiento.](#) (Páginas 35 y 36).
- 4.4 [Suministro de Energía Eléctrica.](#) (Páginas 36 y 37).
- 4.5 [Alumbrado público.](#) (Páginas 37 y 38).
- 4.6 [Pavimentación.](#) (Páginas 38 y 39).
- 4.7 [Recogida de basuras](#) (Página 39).

4.8 [Otros servicios.](#) (Página 39).

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

5.1 [Normas Generales.](#) (Página 40).

5.2 [Condiciones Generales de la Edificabilidad, Volumen y Terminología.](#) (Página 40).

5.2.1 [Parcela y parcela mínima.](#) (Página 40).

5.2.2 [Segregación y agregación de parcelas.](#) (Página 40).

5.2.3 [Delimitación e identificación de las parcelas.](#) (Página 40).

5.2.4 [Linderos](#)(Páginas 40 y 41).

5.2.5 [Superficie de parcela.](#) (Página 41).

5.2.6 [Parcela edificable.](#) (Página 41).

5.2.7 [Solar.](#) (Página 41).

5.2.8 [Alineación externa.](#) (Página 41).

5.2.9 [Alineación fachada.](#) (Página 41).

5.2.10 [Alineación interior.](#) (Página 41).

5.2.11 [Rasantes.](#) (Página 41).

5.2.12. [Ocupación o superficie ocupada.](#) (Páginas 41 y 42).

5.2.13 [Superficie ocupable.](#) (Página 42).

5.2.14 [Superficie edificable.](#) (Página 42).

5.2.15 [Coeficiente de edificabilidad.](#) (Página 42).

5.2.16 [Altura de edificación.](#) (Página 42).

5.2.17 [Altura en número de plantas.](#) (Página 43).

5.2.18 [Altura máxima.](#) (Página 43).

5.2.19 [Altura mínima.](#) (Página 43).

5.2.20 [Altura de pisos.](#) (Página 43).

5.2.21 [Tipologías edificatorias.](#) (Página 43).

5.3 [Condiciones formales.](#) (Página 43).

5.3.1 [Solar edificable.](#) (Página 43).

5.3.2 [Cesión de parcelas para viables.](#) (Página 43).

5.3.3 [Alineaciones y rasantes](#) (Página 43).

5.3.4 [Chaflanes.](#)(Página 44).

5.3.5 [Regulación de las alturas](#)(Página 44).

5.3.5.1 [Construcciones permitidas fuera de la altura.](#) (Páginas 44 y 45).

5.3.5.2 [Altura de plantas.](#) (Página 45).

5.3.5.3 [Medianerías vistas.](#) (Página 45).

5.3.6 [Sótanos y semisótanos.](#) (Página 45).

5.3.6.1 [Sótanos.](#) (Página 45).

- 5.3.6.2 [Semisótanos.](#) (Página 45).

- 5.3.7 [Entrantes, salientes y vuelos.](#) (Página 45).
 - 5.3.7.1 [Entrantes.](#) (Página 45).
 - 5.3.7.2 [Medianerías en entrantes.](#) (Página 46).
 - 5.3.7.3 [Límites de cerramientos en entrantes.](#) (Página 46).
 - 5.3.7.4 [Salientes permisibles en planta baja.](#) (Página 46).
 - 5.3.7.5 [Vuelos y salientes en fachadas.](#) (Páginas 46 y 47).
 - 5.3.7.6 [Vuelos y salientes en fachadas de patios de manzanas.](#) (Página 47).
 - 5.3.7.7 [Entrantes, vuelos y salientes en patios particulares.](#) (Página 47).

- 5.3.8 [Patios.](#)(Páginas 47 y 48).
- 5.3.9 [Escaleras.](#)(Páginas 48 y 49).
- 5.3.10 [Garajes y aparcamientos.](#)(Página 49).
 - 5.3.10.1 [Accesos.](#) (Página 49).
 - 5.3.10.2 [Plazas de aparcamiento.](#) (Página 49).
 - 5.3.10.3 [Altura.](#) (Página 49).
 - 5.3.10.4 [Ventilación](#)(Páginas 49 y 50).
 - 5.3.10.5 [Construcción](#)(Páginas 50 y 51).
 - 5.3.10.6 [Iluminación](#)(Página 51).

- 5.4 [Condiciones higiénico-sanitarias.](#) (Página 51).
 - 5.4.1 [Programa mínimo de vivienda.](#) (Páginas 51,52 y 53).
 - 5.4.2 [Humedales.](#) (Página 53).
 - 5.4.3 [Chimeneas y hogares](#)(Página 53).
 - 5.4.4 [Establecimientos públicos.](#) (Página 53).
 - 5.4.5 [Retretes y aparatos sanitarios.](#) (Páginas 53 y 54).
 - 5.4.6 [Bajantes de aguas residuales y fecales.](#) (Página 54).
 - 5.4.7 [Red interior de evacuación.](#) (Páginas 54 y 55).
 - 5.4.8 [Distancia de aislamiento.](#) (Página 55).
 - 5.4.9 [Codos de unión.](#) (Página 55).
 - 5.4.10 [Condiciones de seguridad.](#) (Página 55).
 - 5.4.11 [Evacuación de aguas pluviales.](#) (Páginas 55 y 56).
 - 5.4.12 [Acometidas a la alcantarilla.](#) (Páginas 56,57 y 58).
 - 5.4.13 [Aguas industriales y centros hospitalarios.](#) (Página 58).
 - 5.4.14 [Fosas sépticas.](#) (Páginas 59 y 60).
 - 5.4.15 [Agua potable.](#) (Páginas 60 y 61).
 - 5.4.16 [Disposición de acometidas y materiales.](#) (Página 61).
 - 5.4.17 [Red interior y depósitos.](#) (Página 61).
 - 5.4.18 [Vigilancia de las instalaciones, separaciones y sanciones.](#) (Página 62).
 - 5.4.19 [Propiedad de las acometidas.](#) (Página 62).
 - 5.4.20 [Alumbrado y energía eléctrica.](#) (Páginas 62 y 63).

- 5.5 [Condiciones de seguridad.](#) (página 63).

- 5.5.1 [Definición.](#) (Página 63).
- 5.5.2 [Aplicación.](#) (Página 63).
- 5.5.3 [Acceso a las edificaciones.](#) (Página 63).
- 5.5.4 [Visibilidad del exterior.](#) (Página 63).
- 5.5.5 [Señalización de los edificios.](#) (Páginas 63 y 64).
- 5.5.6 [Precauciones a adoptar.](#) (Páginas 64 y 65).
- 5.5.7 [Obligaciones generales.](#) (Página 65).
- 5.5.8 [Protección contra incendios.](#) (Página 65).
- 5.5.9 [Establecimientos bancarios.](#) (Página 65).

5.6 [Condiciones de uso de la infraestructura urbana.](#) (páginas 65 y 66).

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE USO.

- 6.1 [Uso residencial.](#) (Página 66).
- 6.2 [Uso de industria.](#) (Páginas 66 y 67).
- 6.3 [Uso de Dotaciones de Equipamiento y Servicios.](#) (Páginas 67 y 68).

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.

- 7.1 [Condiciones particulares de zonas de suelo urbano.](#) (Página 68).
- 7.2 [Normas urbanísticas de las zonas del Suelo Urbano.](#) (Página 68).
 - 7.2.1 Zona 1. [Casco Urbano Consolidado.](#) (Página 68).
 - 7.2.1.1 [Áreas de aplicación.](#) (Página 68).
 - 7.2.1.2 [Condiciones de planeamiento.](#) (Página 68).
 - 7.2.1.3 [Tipos de edificación.](#) (Página 68).
 - 7.2.1.4 [Parcela mínima.](#) (Páginas 68 y 69).
 - 7.2.1.5 [Ocupación máxima del solar.](#) (Página 69).
 - 7.2.1.6 [Situación de la edificación dentro de la parcela.](#) (Página 69).
 - 7.2.1.7 [Altura máxima y mínima de la edificación.](#) (Páginas 69 y 70).
 - 7.2.1.8 [Volumen legal edificable.](#) (Página 70).
 - 7.2.1.9 [Usos permitidos.](#) (Página 70).
 - 7.2.1.10 [Condiciones estéticas.](#) (Página 70).
 - 7.2.1.11 [Áreas de protección especial.](#) (Páginas 70 y 71).
 - 7.2.1.12 [Tipos de obras.](#) (Página 71).
 - 7.2.2 Zona 2. [Suelo Urbano de Ensanche.](#) (Página 71).
 - [Edificación entre medianerías.](#) (Página 71).
 - 7.2.2.1 [Áreas de aplicación.](#) (Página 71).
 - 7.2.2.2 [Condiciones de planeamiento.](#) (Página 71).
 - 7.2.2.3 [Normas de Reparcelación para las unidades de Actuación](#) (Páginas 71 y 72).
 - 7.2.2.4 [Condiciones de la edificación y usos.](#) (Página 72).

7.2.3 Zona 3. [Suelo Urbano Clasificable](#) (Página72).
[Edificación aislada.](#) (Página72).

7.2.3.1 [Área de aplicación.](#) (Página72).

7.2.3.2 [Condiciones de planeamiento.](#) (Página72).

7.2.3.3 [Tipos de edificación.](#) (Página72).

7.2.3.4 [Normas de reparcelación para las unidades de actuación.](#)
(Página72).

7.2.3.5 [Ocupación máxima del solar.](#) (Página72).

7.2.3.6 [Posición de la edificación dentro de la parcela.](#) (Páginas 72 y 73).

7.2.3.7 [Altura máxima de la edificación.](#) (Página 73).

7.2.3.8 [Usos permitidos.](#) (Página 73).

7.2.3.9 [Condiciones estéticas.](#) (Página 73).

7.2.4 Zona 4. [Suelo Urbano de Ensanche Industrial.](#) (Página 73).

7.2.4.1 [Área de aplicación.](#) (Página 73).

7.2.4.2 [Condiciones de planeamiento.](#) (Página 73).

7.2.4.3 [Categoría de industria.](#) (Páginas 73 y 74).

7.2.4.4 [Tipos de edificación.](#) (Página 74).

7.2.4.5 [Parcela mínima.](#) (Página 74).

7.2.4.6 [Ocupación máxima de solar.](#) (Página 74).

7.2.4.7 [Altura máxima de la edificación.](#) (Página 74).

7.2.4.8 [Retranqueos.](#) (Página 74).

7.2.4.9 [Volumen legal edificable.](#) (Página 74).

7.2.4.10 [Usos permitidos.](#) (Páginas 74 y 75).

7.2.4.11 [Agrupación de parcelas.](#) (Página 75).

7.2.4.12 [Composición de las parcelas.](#) (Página 75).

7.2.4.13 [Naves de fabricación y almacenaje.](#) (Página 75).

7.2.4.14 [Bloques representativos.](#) (Páginas 75 y 76).

7.2.4.15 [Espacios libres para aparcamiento.](#) (Página 76).

7.2.4.16 [Construcciones accesorias.](#) (Página 76).

7.2.4.17 [Edificación parcial de las parcelas.](#) (Página 76).

7.2.4.18 [Composición de las fachadas. Frente de fachadas de
industrias.](#) (Páginas 76 y 77).

7.2.4.19 [Solución de fachadas en parcelas de esquina.](#) (Página 77).

7.2.4.20 [Edificaciones en las parcelas.](#) (Página 77).

7.2.4.21 [Cerramientos en las parcelas.](#) (Página 77).

7.2.4.22 [Separación de bloques dentro de la misma parcela.](#) (Página
77).

7.2.4.23 [Altura máxima de la edificación.](#) (Páginas 77 y 78).

7.2.4.24 [Patios de la edificación.](#) (Página 78).

7.2.4.25 [Sótanos y semisótano.](#) (Página 78).

7.2.4.26 [Instalaciones de protección contra el fuego.](#) (Página 78).

7.2.4.27 [Condiciones Higiénicas.](#) (Páginas 78 y 79).

7.2.4.28 [Ruidos.](#) (Páginas 79 y 80).

7.2.4.29 [Condiciones generales.](#) (Página 80).

7.2.4.30 [Condiciones particulares de la Industria de III categoría, con
la calificación de Industria Nido.](#) (Página 80 y 81).

7.2.4.31 [Edificios existentes.](#) (Página 81).

7.2.5 [Zona 5. Sistema de Espacios Verdes Públicos.](#) (Página 81).

- 7.2.5.1 [Área de aplicación.](#) (Página 81).
 - 7.2.5.2 [Condiciones generales.](#) (Páginas 81 y 82).
 - 7.2.6 [Zona 6. Normas urbanísticas para las Dotaciones.](#) (Página 82).
 - 7.2.6.1 [Área de aplicación.](#) (Página 82).
 - 7.2.6.2 [Condiciones de planeamiento.](#) (Página 82).
 - 7.3 [Normas Urbanísticas del Suelo Urbanizable.](#) (Página 82).
 - 7.3.1 [Área de aplicación.](#) (Página 82).
 - 7.3.2 [Condiciones de Planeamiento.](#) (Páginas 82 y 83).
 - 7.4 [Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable.](#) (Página 83).
 - 7.4.1 [Área de aplicación.](#) (Página 83).
 - 7.4.2 [Criterios y características de la delimitación.](#) (Página 83).
 - 7.4.3 [Suelo No Urbanizable Común.](#) (Página 83).
 - 7.4.4 [Suelo No Urbanizable Protegido.](#) (Página 83).
 - 7.4.5 [Suelo No Urbanizable de Acción Especial.](#) (Página 84).
 - 7.4.6 [Régimen Urbanístico del Suelo No urbanizable.](#) (Página 84).
 - 7.4.7 [Acciones permitidas y normas que las regulan.](#) (Página 84).
 - 7.4.7.1 [En suelo no urbanizable protegido.](#) (Página 84).
 - 7.4.7.2 [Suelo no urbanizable común.](#) (Página 84).
 - 7.4.7.2.1 [Parcelaciones.](#) (Página 84).
 - 7.4.7.2.2 [Prevención de parcelaciones urbanísticas.](#) (Páginas 84 y 85).
 - 7.4.7.2.3 [Definición de núcleo de población.](#) (Página 85).
 - 7.4.7.2.4 [Edificaciones.](#) (Páginas 85 y 86).
 - 7.4.7.2.5 [Condiciones de uso.](#) (Páginas 86 y 87).
 - 7.4.7.2.6 [Características de la edificación.](#) (Página 87).
 - 7.4.7.2.7 [Edificaciones y usos existentes.](#) (Página 87).
 - 7.4.7.3 [En suelo No Urbanizable de Acción Especial \(Sistema general de zonas verdes\).](#) (Página 87).
- Anexo 1. [Catálogo de elementos a proteger.](#) (Página 87 y 88).
 - Edificios a proteger.
 - Elementos naturales a proteger.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

1.1 Ámbito de aplicación.

La presente reglamentación se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y en general a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se pretenda realizar en el territorio del Término Municipal.

La aplicación e interpretación de esta Reglamentación corresponde al Ayuntamiento. En la resolución de los casos dudosos o no previstos en estas Normas, será preciso el informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.2 Licencias necesarias

Están sujetas a previa licencia municipal las demoliciones, las parcelaciones y reparcelaciones, los movimientos de tierra y vertederos, las obras de nueva planta, las obras de reforma general y ampliaciones, las obras de reforma parcial y obras menores, la primera ocupación de los edificios, las obras de demolición, la colocación de los carteles de propaganda y anuncios visibles desde la vía pública, la apertura de zanjas y calicatas, acometidas de agua, apertura de locales comerciales e industriales, instalaciones de alumbrado, canalizaciones subterráneas y transformadores.

1.3 Información.

Toda persona que desee efectuar alguna obra en finca, parcela o solar de su propiedad o solicitar cualquier extremo relacionado con la concesión de licencias podrá pedir, previamente a la petición de ésta, una solicitud a título de información con el abono de los derechos a que haya lugar.

1.4 Visado urbanístico.

Las obras deberán ser proyectadas por facultativo de grado superior y dirigidas por facultativo de grado superior y grado medio debidamente autorizado con el correspondiente visado del Colegio Profesional respectivo, éste último de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 228.3 de la Ley del Suelo, sólo podrá concederse según lo dispuesto en dicho texto legal.

A tal fin, los organismos competentes para la concesión de la licencia quedan obligados a facilitar a los Colegios que tengan encomendado el visado de los proyectos técnicos, Planes parciales, Normas, Catálogos, Proyectos, etc., los documentos precisos para que estos puedan otorgar o no el visado en consecuencia a dicho planeamiento y esto lo habrán de hacer a costas del Colegio que lo demande, y en un plazo de un mes a partir de la solicitud oportuna por parte de ésta.

Los Colegios referidos habrán de conceder o denegar el visado en el plazo de un mes y si carecieran de información la solicitarán en el plazo de siete días, deteniéndose el procedimiento hasta la recepción de ésta y en caso de demora denunciará esta en la C.P.U pudiéndose denegar el visado urbanístico propiamente dicho, pasado el plazo mencionado por este motivo.

1.5 Derechos y tasas.

Las Licencias de Obra llevarán consigo la obligatoriedad de pago de derechos o tasas previstos en la legislación municipal.

1.6 Solicitudes.

Las solicitudes de licencias de obra deberán dirigirse al Ayuntamiento debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se le proporcionará en el Ayuntamiento, previo pago de su importe.

1.7 Previsiones de Servicios.

Cuando próximos a la obra de que se trate de llevar a cabo, se encuentren instalados puntos de luz, hilos telefónicos, conducciones de agua, gas u otros servicios generarle, el propietario quedará obligado a dar cuenta a los Organismos de quien dependan, con el fin de prevenir los posibles perjuicios que pudiera ocasionar el servicio público, corriendo de su cuenta las reposiciones una vez terminadas las obras.

1.8 Daños y Perjuicios.

Toda licencia de obra llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, aceras, empedrados, paseos, alumbrado, plantaciones, etc., para lo cual el Ayuntamiento podrá exigir una fianza que garantice el cumplimiento de estas obligaciones.

1.9 Falta o incumplimiento de la licencia.

Cuando los actos de edificación o uso y parcelario del suelo se realicen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, se determinará la suspensión inmediata debiendo solicitar los interesados la oportuna licencia en el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación de la suspensión o en su caso, ajustar las obras a la licencia concedida.

De no solicitarse dicha licencia dentro del plazo indicado o no haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, se acordará su demolición.

A los efectos de esta norma se estará a lo dispuesto en los artículos 184,188, 189 y 190 de la Ley del Suelo y los correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Con independencia de lo anterior, la vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, o en el planeamiento vigente, tendrán la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización a cargo de los mismos, de conformidad con los artículos 225 al 231 de la Ley del Suelo.

1.10 Modificación de Proyecto.

Si en el curso de la ejecución de una obra el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de la comparecencia en la Secretaría Municipal, debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento y aprobación por la Comisión Municipal Permanente.

1.11 Caducidad de Licencia.

Las licencias de obra caducarán a los seis meses de su concesión, ya sea por no dar comienzo los trabajos o por tenerlos interrumpido durante dicho plazo. Dichas licencias quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, aún cuando se satisfagan sin interrupción los arbitrios por vallados. No obstante, ese plazo podrá ampliarse por otros seis meses más de existir motivos debidamente justificados y por una sola vez.

1.12 Apuntalamiento y apeos.

Ningún vecino podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se coloquen en los edificios los elementos integrantes del apeo que fuesen necesarios cuando sean ordenados por autoridad municipal, y será responsable de los daños que ocasionara por demora en su cumplimiento.

Antes de procederse a ningún derribo se colocarán apeos y codales necesarios a fin de que no resulten afectadas las edificaciones continuas. Este gasto será a cargo del propietario del edificio a derribar.

1.13 Iniciativa y colaboración particular.

Se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo con carácter general.

En el caso de promoción privada de un Plan, Estudio de Detalle o delimitación de Unidad de Actuación, la concesión de cualquier Licencia en el territorio por él contemplado no podrá realizarse, estará condicionada a las aprobaciones de la delimitación de la Unidad de Actuación y Proyecto de Reparcelación o Compensación en su caso.

1.14 Cédula de Habitabilidad.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de proceder a su puesta en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad en los casos no exceptuados, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al Proyecto autorizado.

1.15 Obras en edificios fuera de ordenación.

De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaran disconformes con el mismo, serán clasificados como fuera de ordenación y no podrán realizar con ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación de inmueble.

A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a los elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderá la sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambios de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

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

En aquellas instalaciones industriales que a resultas de aplicación de estas Normas, resultaran calificadas como edificios o instalaciones fuera de ordenación, se permitirá la ampliación hasta un 100% de lo construido, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca, en el plazo de quince años.

1.16 Construcciones clandestinas.

Se considerarán construcciones clandestinas todas las numeradas por el Decreto de 11 de Junio de 1964, número 1753/1964 que será íntegramente aplicable a las mismas.

1.17 Licencia de apertura.

Concedida la licencia para construir un local, se entiende que no necesita ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el Proyecto que le fuera aprobado.

No obstante, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, se entiende que la licencia de obras concedida se refiere exclusivamente a la construcción del edificio, pero que esta licencia es totalmente independiente de la de apertura, que

será solicitada en instancia independiente y será objeto asimismo de tramitación independiente.

La licencia de apertura deberá solicitarse tanto para las nuevas instalaciones como para traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas.

En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá solicitarse del Ayuntamiento la correspondiente autorización quedando sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivaran de su omisión.

Cuando se trate de licencias para el ejercicio de las actividades que indica el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 30-11-61, su condición se aplicará a los trámites prescritos en dicho Reglamento.

1.18 Tramitación de Licencias.

1.18.1 Demoliciones.

Para proceder a la demolición de un edificio se solicitará licencia al Ayuntamiento en modelo oficial, acompañado de tres proyectos firmados por técnicos competentes debidamente visados por el Colegio correspondiente.

Cuando se trate de edificios que por su conjunto, por su fachada o por cualquier elemento artístico o histórico, merezca especial consideración, será previo a su demolición el informe del técnico municipal y de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

1.18.2 Obras de Nueva Planta.

1.18.2.1 Alineaciones.

Las alineaciones están fijadas para todo el ámbito de suelo urbano en el plano de alineaciones. Se solicitará de la Alcaldía las alineaciones oficiales, expresando el uso que ha de darse a la nueva construcción y acompañando un plano de situación a escala 1:2000, indicando éste, cotas del solar y cotas del mismo a las esquinas de las calles inmediatas.

Después de efectuar el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.

Cuando se trate de organismos dependientes del Estado, de la Provincia o cualesquiera otros que sean de carácter oficial, habrán de dar cumplimiento de cuanto prevé el artículo 180 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, disposición que habrán de tener en cuenta los Servicios Técnicos Municipales.

No se podrán expedir alineaciones en los ámbitos a delimitar unidades de actuación si no está aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, pagada la urbanización y redactado el Proyecto de Urbanización.

1.18.2.2 Requisitos para las licencias de obras.

Una vez recibido el Informe de Alineaciones, el propietario solicitará al Ayuntamiento la licencia de construcción, acompañando a la instancia los siguientes documentos:

- a) El documento oficial que acredite la contestación municipal a la consulta previa, que haya formulado.
- b) Documentos que componen el expediente de Proyecto Básico o de Ejecución.
- c) Memoria Descriptiva, detallando el sistema constructivo, clases de materiales a emplear, instalaciones, aspecto de fachada y cifra de presupuesto.

Todos los documentos se presentarán por triplicado, al efecto de que una vez concedida la licencia, un ejemplar se archive en las oficinas municipales, otro se devuelve al interesado y un tercero que se remite a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

1.18.2.3 Aprobación.

Una vez presentados los documentos anotados, juntamente con la solicitud de licencia, se informará de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo. Transcurridos los plazos, el expediente pasará a la Comisión de Obras y Urbanismo Municipal.

Si el informe fuese desfavorable, se requerirá al autor del proyecto para que comparezca en la oficina municipal de obras, en la que se dará cuenta de las modificaciones que se precisen introducir en el proyecto.

Transcurridos quince días desde el requerimiento o del plazo concedido para la modificación del proyecto, se elevará el expediente a la Comisión Municipal Permanente para su resolución.

Adoptado el acuerdo por la misma en sentido favorable a la concesión de la licencia pasará el expediente a INTERVENCIÓN, para el cobro de la tasa correspondiente.

Esta oficina, a los ocho días de no haberse efectuado el pago lo comunicará al propietario o solicitante, con el apercibimiento de que, de no hacerlo en otros ocho días, se le impondrá el recargo que se fije en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

1.18.2.4 Informe de Alineación.

El informe del técnico municipal describiendo el trazado de líneas, tendrá que despacharse, forzosamente, dentro del plazo de diez días a contar desde la fecha de presentación de la instancia.

1.18.2.5 Solicitud de replanteo.

Una vez concedida la licencia de construcción y antes del comienzo de las obras, deberá solicitarse del Ayuntamiento el replanteo de las alineaciones oficiales, tanto interior como exterior. Dicho replanteo se realizará dentro del plazo de 10 días, contados a partir del ingreso de la tasa correspondiente.

1.18.2.6 Procedimiento de replanteo.

Para verificar cualquier alineación, deberá estar el terreno objeto de la operación libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo y el facultativo de la propiedad, tendrá perfectamente deslindada la finca, debiendo marcarse el terreno, por el técnico municipal, con los puntos o referencias precisas invariables, la situación de las nuevas líneas. Los facultativos que representen a la propiedad, cuidarán de que se observen hasta la primera revisión del replanteo de las líneas y rasantes aprobados, los puntos de las antiguas construcciones que sirvieron para determinar con exactitud dichas alineaciones. Asistirán al acto de replanteo, como representantes del Ayuntamiento, el Alcalde o persona en quien delegue, pudiendo recaer esta delegación en el técnico municipal, que necesariamente ha de asistir al acto, y por parte del solicitante el dueño o su apoderado y su técnico, debiéndose declarar desierto el acto de abonar nueva tasa, en el caso de que faltase cualquiera de estos últimos o no estuviera el solar en las condiciones indicadas anteriormente.

Del replanteo de líneas se levantará acta por duplicado, que custodiarán respectivamente el Ayuntamiento y el interesado.

1.18.2.7 Documentación en obra.

El ejemplar del proyecto que se entregue al interesado habrá de estar en todo momento en la obra, juntamente con la licencia municipal, a disposición de los técnicos y autoridades municipales o funcionarios autorizados, para las comprobaciones que juzguen oportunas.

A este fin con la autoridad municipal de obras se entregará la copia del proyecto debidamente sellada, pudiendo solicitarse en cualquier momento que, previa la comprobación necesaria, se selle una nueva copia.

1.18.2.8 Comienzo de las obras.

Con la licencia concedida, previa la tramitación indicada en los artículos precedentes, los propietarios podrán dar comienzo a las obras, siempre que hayan sido abonados los derechos municipales.

1.19 Obras de reforma general y ampliaciones.

En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en este documento.

Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 metros.

Para la obtención de la licencia municipal para las obras de reforma general y ampliaciones, se observarán las mismas normas que las establecidas para las de nueva planta, debiendo presentarse los mismos documentos que para éstas se exigen y además los siguientes:

1. Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando claramente el uso preferente y futuro de la edificación, describiendo estas líneas generales.
2. Los planos de plantas, secciones y alzados indicando el estado actual de la edificación y el estado final después de la reforma o ampliación.

La tramitación de estas licencias se hará en la misma forma que para las obras de nueva planta.

Será requisito indispensable para la autorización de estas obras que los proyectos contengan clara determinación de ajustar la totalidad de edificación a las previsiones contenidas en estas Normas.

1.20 Obras de reforma parcial y obras menores.

Se consideran obras de reforma parcial y obras menores, las siguientes:

1. Las pequeñas variaciones en la distribución en planta, por movimiento de tabiques.
2. Revoco y pintura de fachadas exteriores e interiores.
3. Pintura y decoración de habitaciones.
4. En general, todas aquellas que no modifiquen la estructura ni el uso ni afectan a las condiciones estéticas.

1.20.1 Solicitudes.

Las solicitudes, con arreglo al formulario del impreso que se facilitará por el Ayuntamiento, especificarán las obras que vayan a realizarse, explicando su clase, alcance y objeto, con detalle del número de unidades de cada clase pero sin que se exijan planos ni memorias, sino solamente la dirección facultativa en aquellos casos en que así lo determinen las disposiciones vigentes.

1.20.2 Tramitación.

Estas solicitudes serán examinadas en el Registro de entrada de documentos de la Oficina de Obras en presencia del interesado, quien hará las aclaraciones necesarias, que suscribirá en la misma solicitud, pudiéndose rechazar la inclusión de obras, si por cualquier circunstancia fueran precisas consultas o requisitos que obliguen a considerarlas como de mayor categoría.

Las instancias, una vez admitidas, pasarán a informe de los servicios técnicos municipales, que lo emitirán en el término de ocho días, remitiéndolas acto seguido a la Comisión de Obras y Urbanismo para que emita su informe. Cumplidos estos trámites, la licencia de obras se concederá por la alcaldía.

1.20.3 Abono de la tasa municipal.

Concedida la licencia se pondrá en conocimiento del interesado, concediéndosele un plazo de ocho días para que abone el pago de derechos, entregándosele a continuación el documento acreditativo de la licencia concedida. Si transcurrido este plazo no cumpliera lo ordenado, se entenderá que ha desistido de su petición, sin derecho alguno, debiendo solicitar nueva solicitud para la obtención de la licencia.

Todas estas obras estarán sujetas a la comprobación y vigilancia de los Servicios Técnicos Municipales.

1.21 Publicidad.

Todos los carteles de propaganda y anuncios visibles desde la vía pública no podrán ser instalados si, previamente, no obtuvieron la preceptiva licencia municipal.

La licencia será solicitada al Ayuntamiento y a la instancia deberá acompañarse croquis donde se determina el texto del anuncio o cartel, color a emplear, dimensiones y forma de la instalación respecto a fachadas, indicándose además si son o no luminosos. Deberán cumplir las distancias y retranqueos que exige la Ley de Carreteras.

1.22 Obras sin licencia.

Será preciso en todas las obras realizadas sin licencia, la legalización de las mismas por técnicos competentes. De no realizarse dicha legalización, el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de todo lo construido sin licencia o que se halle comprendido en ésta y no cumpla las condiciones en ella fijadas o en las presentes Normas, así como el hallarse fuera de las alineaciones oficiales proporcionadas.

En estos casos, el propietario, una vez requerido para ello, deberá proceder al derribo en el plazo de cuarenta y ocho horas y si así no lo hiciera, lo dispondrá la Alcaldía a costa de aquél.

1.22.1 Responsabilidades

El petitionario de licencia, el propietario, el contratista o constructor de las obras y el técnico director de las mismas, serán responsables solidariamente de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o sin observar las cláusulas legítimas.

1.22.2 Sanciones.

Las infracciones urbanísticas en general y la falta de licencia o la no ejecución de las obras de acuerdo con ella, podrán ser sancionadas con multas hasta el límite señalado por las leyes y reglamentos vigentes.

Las multas se impondrán previa audiencia de los interesados y en consecuencia con la gravedad de las infracciones, justificándose con la incorporación al expediente, haciéndose entrega de la otra parte al interesado.

1.23 Solicitudes para licencias de acometida de agua.

Para realizar acometidas de agua a la red general será necesaria la obtención de licencia municipal. La solicitud para dicha licencia se hará e modelo oficial que se apruebe en el Ayuntamiento, debiendo especificar el número de la finca a que corresponda la acometida y el nombre de la calle. A la instancia se acompañará escrito por el que se aceptan todas y cada una de las condiciones técnicas que le sean fijadas por el Ayuntamiento.

El proceso a seguir será el mismo que en el resto de las concesiones de licencia ya explicados.

A los documentos reseñados anteriormente el solicitante deberá acompañar carta de pago que acredite haber formalizado, en arcas municipales, el depósito que se establece para el levantamiento de zanjas en la vía pública, el cual le será devuelto una vez transcurridos tres meses desde la terminación de las obras y si la inspección de los servicios técnicos municipales mostrasen su conformidad a la realización de aquellas.

1.24 Licencias para instalación de alumbrado en calles particulares.

Para efectuar la instalación de alumbrado en calles particulares, será necesaria la obtención de licencia. La petición de dicha licencia ha de ir acompañada de proyecto técnico, debidamente visado, en el que se harán constar cuantas circunstancias técnicas sean exigibles, de conformidad con las presentes Normas. El proceso a seguir para la concesión de la licencia será el mismo que en los casos anteriores. La acometida de alumbrado a calles particulares deberá ser de la red general de abastecimiento de energía.

1.25 Canalizaciones subterráneas.

Iguales requisitos que los establecidos en el apartado 1.24 serán exigidos para las canalizaciones subterráneas y para la instalación de transformaciones.

1.26 Tramitación de expedientes de ruina.

1.26.1 Denuncia de edificio ruinoso.

Cualquier vecino tiene derecho a denunciar los edificios que se hallen ruinosos. A tales efectos se procederá de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, número 2 del artículo 183.

El estado de ruina se declarará en los siguientes supuestos:

1. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

Incurrir en la consideración de daños no reparables por los medios normales aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

2. Obras de reparación son las que se reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan de mantenimiento de sus condiciones básicas de uso. El coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

3. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición del edificio.

4. Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

1.26.2 Procedimiento.

Denunciado el edificio por su estado de ruina, la Autoridad Municipal dispondrá sea reconocido por el Técnico Municipal en el caso de que la denuncia no proceda de dicho facultativo. Si de dicho reconocimiento el edificio resultase efectivamente ruinoso, sin perjuicio de la adopción de medidas, que en su caso se requieran, el Sr. Alcalde lo hará saber a los propietarios por medio de un oficio, previniéndoles que adopten las medidas que en el dictamen deberá haber fijado el facultativo del municipio, llevándolas a efecto dentro de los plazos que él mismo señale.

Si el propietario está conforme procederá con lo ordenado, en el plazo señalado y bajo la dirección facultativa. Mas si no estuviera de acuerdo podrá, dentro de los ocho días siguientes, nombrar un facultativo responsable y presentar la oposición fundada a cuya vista se formulará el oportuno expediente.

Si los informes de ambos técnicos fueran disconformes, se nombrará un tercer perito de acuerdo entre ambas partes. El pago de los honorarios de este tercer perito correrá a cargo del propietario del expediente.

Enterada la primera Autoridad Municipal del dictamen de este técnico, resolverá lo procedente, sin perjuicio de los recursos legales que le asistan, el propietario deberá ejecutar inmediatamente las obras que se le ordenen y de lo contrario las realizará el Ayuntamiento a costa de aquél.

Antes de procederse a ningún derribo se practicarán los apeos y acodalamientos necesarios a fin de obtener una mayor seguridad de la operación de derribo y para que no se perjudiquen las casas contiguas. Este gasto correrá por cuenta del propietario de la casa a derribar.

En los casos que legalmente proceda, serán oídos en el expediente los habitantes del inmueble.

Si se trata de un edificio que admite reparación, el plazo que se concede al propietario para comenzar las obras no podrá exceder de seis meses.

1.27 Pequeñas construcciones.

El Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de quioscos en calles o plazas, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características no perjudique a la circulación, a la estética urbana o a la salubridad pública.

La concesión para la instalación de estos quioscos habrá de y hacerse al Ayuntamiento acompañando:

1. Un plano de situación de la calle donde se pretende instalar, así como la determinación exacta del lugar de emplazamiento.
2. Un plano del quiosco con expresión del alzado por cada frente distinto, una sección vertical del mismo, determinación de alturas y longitud del mostrador y la memoria necesaria. Todos ellos a escala 1:50.

Si el Ayuntamiento tuviese modelos aprobados se obligará a adoptar el que correspondiera al emplazamiento y condiciones de cada uno.

La estructura de los quioscos será siempre de material incombustible pudiendo decorarse con materiales que le dan carácter funcional.

Si el uso a que se destina el quiosco fuera para la expedición de artículos de bebida y/o comida tendrá acometida de agua y el correspondiente desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener estas condiciones, no podrá destinarse a este uso.

Las concesiones que en lo sucesivo se otorguen para construir quioscos en la vía pública o las prórrogas de los existentes no podrán ser superiores a diez años.

La adjudicación se realizará por concurso o concurso- subasta determinándose en cada caso las condiciones concretas.

Las condiciones se extinguirán a la muerte del concesionario, con carácter general; excepcionalmente los herederos, y por razones debidamente acreditadas de necesidad, podrán subrogarse hasta el término de la concesión, previa petición que formularán ante el Ayuntamiento.

Quedan prohibidas y será causa inmediata de la extinción de la concesión toda cesión de cualquier naturaleza, tanto a título gratuito como oneroso, así como el cambio de destino.

1.28 Construcciones Provisionales.

En el interior de los solares en los que vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones, y de las líneas de edificación destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos piloto.

El otorgamiento de la licencia de la obra provisional llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

1.29 Vertido de tierras.

Toda solicitud de licencia para vertido de tierras sobre un solar pasará a información municipal, que deberá exigir el propietario la presentación de planos y documentos que fijen con toda precisión la situación de aquél. Si se comprobase que todo o parte del terreno que vaya a destinarse a vertedero ha de ser en el futuro solar edificable, podrá informarse favorablemente la licencia de vertido, fijado la cota máxima que el mismo ha de ocupar y advirtiéndolo al interesado que si se excediese de dicha cota tendrá la obligación de retirar, por su cuenta y riesgo, las tierras sobrantes y abonará además la sanción que se le imponga.

La concesión de todo vertedero llevará implícita la obligación del concesionario de delimitar los solares que han de ser utilizados por el vertido, con una valla que en la parte lindante con la vía pública deberá situarse en la alineación oficial.

En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueran precisas para dar salida a las aguas pluviales evitando así perjudicar a las fincas colindantes o a las vías públicas.

Queda prohibido el depósito de escombros y materiales de construcción en la vía pública. La carga y descarga de materiales de construcción se hará directamente del vehículo transportador a la obra.

1.30 Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

En este aspecto son de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo.

Las actuaciones que a la entrada en vigor de las presentes Normas y /o durante su período de vigencia no tengan legalizada su situación por realizarse sin licencia o sin ajustarse a los términos de la misma, se tomará hacia ellas la siguiente determinación:

El Alcalde, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del M.O.P.U. dispondrá la inmediata paralización de las obras a que diesen lugar dichas actuaciones, concediéndole al promotor de ellas un plazo de dos meses a contar desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o en su caso ajustar los actos a ella. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado los actos a las condiciones señaladas, o si fuese denegada la licencia, se procederá a su demolición, según lo prescrito en el artículo 184 y concordantes de la Ley del Suelo, todo ello sin perjuicio de las multas y responsabilidades que sean procedentes con arreglo a los preceptos de dicho texto legal.

Todos los documentos que forman las presentes Normas, así como los demás que las desarrollen, serán públicos, pudiendo ser consultados por cualquier persona, así como informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento.

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la entrada en el Registro de la solicitud correspondiente, del régimen urbanístico de su finca o sector.

A tal fin el Ayuntamiento, a partir de dos meses de la entrada en vigor de las presentes Normas, concederá obligatoriamente, previa solicitud y en el plazo señalado más arriba, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos o edificios de su propiedad.

Este documento se denominará Cédula Urbanística y en él se harán constar expresamente las normas relativas a parcelaciones, usos del suelo, altura, volumen y ocupación permitida en las parcelas y /o solares que afecten a la finca de la que se solicite. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigirla con carácter general para la parcelación, edificación y cualquier utilización de tipo urbanístico de los predios.

En el caso de que el Ayuntamiento exija la presentación de la Cédula Urbanística como requisito para la recepción y tramitación de un proyecto de edificación, parcelación u otro, se entenderá no procedente dicha exigencia, si en cada caso particular excede el plazo señalado de un mes para la concesión de la Cédula correspondiente.

Las vulneraciones de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias tendrán la consideración de infracciones urbanísticas, según lo dispuesto en la presente Ley del Suelo, y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, conforme a lo dispuesto en el artículo 225 y siguientes de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Cualquier aspecto que tras la entrada en vigor de las presentes Normas se compruebe que no ha quedado suficientemente precisado se deberá precisar, y quedará incorporado a las Normas tras el oportuno trámite.

1.31 Planes de Ordenación.

Los planes de ordenación que sean necesarios para el desarrollo de las presentes Normas, se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en la Ley del Suelo y estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias.

La Corporación Municipal podrá fijar los plazos que estimen convenientes para la redacción y presentación de los Planes y Proyectos de Urbanización de aquellas áreas en las que puedan ser redactadas por los propietarios particulares.

1.32 Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.

En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes, se entenderá de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

CAPÍTULO 2. NORMAS SECTORIALES.

2.1 Protección de la red de transportes.

2.1.1 Sistema viario.

En las actuaciones que se proyecten fuera del Suelo Urbano, delimitado en las presentes Normas Subsidiarias sobre terrenos lindantes con carreteras, caminos y líneas férreas existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes distancias mínimas a ambos lados de cada vía.

Tipo de vía	Zona de dominio público y servidumbre. (1)	Zona de edificación (2)	Zona de afección (1)
-------------	---	----------------------------	-------------------------

Autopista	25.00	50.00	100.00
Carreteras Nacionales	8.00	25.00	50.00
Otras carreteras	8.00	18.00	30.00
Ferrocarril	8.00	15.00	30.00

- (1) Distancias en metros desde la arista exterior de la explanada para las carreteras y autopistas; para el ferrocarril, esta distancias se contará desde la línea inferior de los taludes del terraplén, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta, se contará desde una línea trazada a 2.00 m. del carril exterior de la vía.
- (2) Distancia en metros desde la arista exterior de la calzada.
Ambas distancias medidas en horizontal y perpendicularmente a la vía. Igualmente se tendrán en cuenta las exigencias del Reglamento General de Carreteras.

La línea de cerramiento constituye el límite de la propiedad en relación con la vía de comunicación. Desde dicha línea hasta la calzada o explanación, los terrenos son de dominio público y expropiación forzosa.

Desde la línea de edificación hasta la calzada o explanación, los terrenos son de dominio público y expropiación forzosa.

Desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que queda prohibida la construcción de nuevos edificios, quedando fuera de ordenación los ya existentes de acuerdo con las regulaciones del artículo 60 de la Ley del Suelo. Esta zona puede ser eventualmente expropiable por el Organismo correspondiente.

En la zona de influencia, cualquier actuación urbanística que se pretenda realizar, sea de carácter permanente o provisional, precisará la aprobación competente del que dependa la vía, previamente a las demás que procedan.

En los cruces de carreteras, deberá mantenerse una zona libre de toda edificación, cuyo círculo inscrito, con centro en la intersección de los ejes, tenga un radio mínimo de 50 mts.

La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas, podrá tener los necesarios enlaces con las vías públicas existentes o propuestas. Cuando estas vías públicas sean carreteras o caminos, la distancia entre los dos enlaces consecutivos a una misma carretera o camino público no será menor de la siguiente:

- En carreteras nacionales..... 500 m.

- Carreteras provinciales.....300 m.
- Otras carreteras.....80 m.

Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones. En tal sentido, todas las parcelas con lindero a las carreteras tendrán su vía secundaria de accesos independientes de aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten a algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en estas Normas Subsidiarias o las fajas de protección establecidas en las mismas. En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.1.2 Líneas de energía eléctrica.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las establecidas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión del 28-X-68 (V= Tensión compuesta en K.V.)

- Edificios y construcciones a $3,3 + V/100.m$ con un mínimo de 5 m.
- Bosques y arbolado a $1,5 + V/100.m$ con un mínimo de 2 m.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes de tensión de las líneas y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate: (Decreto del Ministerio de Industria del 21-XI -66)

2.2 Otras redes o conducciones.

Igualmente se respetarán servidumbres como gasoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas y de cualquier otro tipo de instalaciones.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.3 Terrenos ganados a cauces públicos.

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones dictadas por las Confederaciones Hidrográficas y Comisarías de Aguas.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.4 Protección de las aguas para abastecimiento público y privado.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado no podrán autorizarse, si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policías de Aguas y Cauces.

Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin la licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes. En caso de que dichas captaciones sean positivas, no podrán hacer uso del caudal sin la debida autorización municipal.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2.5 Protección de aguas en relación con vertidos industriales.

Las explotaciones intensivas agropecuarias y las instalaciones industriales nocivas deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

En las tuberías que hayan de conducir aguas grasientas, procedentes de carnicerías, grandes cocinas de hoteles, hospitales, asilos, cuarteles, talleres, garajes, o granjas que puedan producir residuos grasientos será preciso interponer un aparato colector de grasas de funcionamiento automático que impida que dichas grasas viertan directamente y sin estar convenientemente diluidas a la canalización principal.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.6 Protección de embalses y cauces públicos.

Para la protección de embalses serán de aplicación el Decreto del 10-XI-66 y Orden Ministerial del M.O.P.U. del 11-VII-67.

En todas las urbanizaciones y edificaciones que lindan con los márgenes de los ríos y cauces públicos se establecerá una zona de 20 m. de anchura a partir de la línea de máxima avenida normal del río o a lo largo del año, o desde la línea de cornisa natural del terreno en cauces escarpados. Esta zona será destinada a espacio libre de uso público.

En las urbanizaciones que lindan con los cauces públicos antes indicados, la zona de uso público será computada en la superficie del área verde pública obligatoria que, siempre que las necesidades del planeamiento lo permiten, deberá estar colindante con ella.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.7 Estaciones depuradoras y fosas sépticas.

Las condiciones técnicas mínimas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de aguas residuales estarán reglamentadas por la resolución de 23-IV-69, "Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar en las costas españolas" y Normas Tecnológicas de la edificación NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: Depuración y Vertido" aprobadas por Orden Ministerial del 9-1-74.

Cuando el afluyente que proceda de la estación depuradora sea utilizado par riego, se estará a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento B.O.E de 10-V-68.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.8 Pescaderías, carnicerías y vaquerías.

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del casco urbano, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Se prohíbe el nuevo establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de gallinado y aves en el interior del núcleo urbano.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.9 Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias que deban ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 32 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, sólo podrán emplazarse a una distancia superior a 2000 m. a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencia y en todo caso para su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades no puedan producir humos, polvo etc. y deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.10 Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria vigente.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.11 Ruidos y vibraciones.

En los comercios, edificios y locales públicos en general no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalaciones de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aire, refrigeración y calefacción por agua caliente.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.12 Explosiones e incendios.

Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo, productos derivados, pirotécnica, polvorines, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse en cuanto a su ubicación y características técnicas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades molestas (art.25) y demás reglamentos específicos que le afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a sus condiciones de ubicación y características técnicas de las instalaciones a la Orden Ministerial del 23-5-61 y Orden Ministerial del 1-12-64 del Ministerio de Industria y reglamentos vigentes.

Los polvorines y pirotécnicas a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras se regirán por las disposiciones vigentes, referente a "Instrucciones y Reglamento para instalaciones y funcionamiento de centrales, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras" y el decreto 3151/68 del 28-IX referente al "Reglamentos de líneas eléctricas, áreas de alta tensión".

La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión".

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.13 Vehículos de motor.

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que pueden dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos. Se vigilará el nivel sonoro de los vehículos de motor conforme al Código de la Circulación.

2.14 Riesgos mecánicos.

La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobre cargo, elevadores, etc.

2.15 Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

La protección de equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales de las mismas, debiendo observarse las siguientes pautas al efecto:

2.15.1 Disposición general.

No se concederán licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología necesitará presentar un estudio de las consecuencias ante la C.P.U.

2.15.2 Nuevas carreteras.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazados, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y el trazado viario, fuese necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de tal forma que no alteren el paisaje.

2.15.3 Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la geografía, escorrentías, etc. de la zona.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la fibra.

Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas o acumulación en valles.

En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

En cualquier caso las actuaciones a realizar deberán adaptarse a la legislación y normativa vigente, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla La Mancha.

2.15.4. Repoblaciones forestales.

Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hecha con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

2.15.5 Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares no visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal. Se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos a 2.000 m.

Se recomienda no obstante la adopción cuando al menos del sistema denominado de "vertiente controlado" con realización del mismo y aterramiento posterior.

2.15.6 Protección del patrimonio histórico-artístico y cultural.

Los elementos o sectores de interés artístico, arqueológico o cultural en general serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso procedan.

El Ayuntamiento, de acuerdo con la C.P.U. y previo informe preceptivo de la Dirección General del P.A.C, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Cualquier proyecto de reforma, demolición o restauración de edificios o elementos de interés histórico-artístico o cultural, deberá ser sometido a informe previo de la Dirección General del P.A.C.

En casos especiales, ciertos elementos del patrimonio histórico-artístico podrán ser objeto de explotación turística, bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por la Dirección General del P.A.C.

En aquellos sectores en los que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

En aquellos sectores en los que haya razones para suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la D.G.P.A.C, no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma.

Si no se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia o haya razones que aseguren los mismos, se deberá ordenar por el Ayuntamiento la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del P.A.C para que adopte las medidas de protección que establece la Ley de Excavaciones.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 58 de la Ley del Suelo.

2.15.7 Zonas edificables.

Aunque no estén expresamente indicadas en las presentes Normas Subsidiarias, serán a preservar de construcciones todas aquellas zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbre de paso, cañadas de paso de ganado, etc.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO.

3.1 Clasificación del suelo.

A partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio de este Término Municipal queda clasificado con los siguientes tipos de suelo:

- A. URBANO
- B. APTO PARA URBANIZAR
- C. NO URBANIZABLE.

3.2 Intervención en el uso de las facultades de dominio.

Los terrenos situados en SUELO URBANO, podrán edificarse únicamente cuando reúnan las siguientes condiciones:

- A. Estar comprendidos dentro de parcelas edificables. Es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes, zonas de protección o cualquier otro definido en las presentes Normas Subsidiarias como no edificable; debiendo además estar sujetos a una zona de edificación y tener sus alineaciones y rasantes definidas y linderos establecidos. Las alineaciones se definen en el plano de alineaciones de las presentes normas y las rasantes en el proyecto de urbanización, o las existentes en las zonas urbanizadas.
- B. Estar calificado como solar, para lo cual deberá tener realizada la explanación del terreno y disponer de los servicios de abastecimiento de agua, desagües y energía eléctrica. En caso de no cumplir estas condiciones será necesario realizar previo a la edificación las obras de urbanización.
- C. Reunir las condiciones exigidas para la parcela mínima y cualquier otra que señalen las normas para la zona en que está ubicado.
- D. En las zonas señaladas en el plano de Gestión de Suelo Urbano como los ámbitos a delimitar unidades de actuación, será necesario, previo a cualquier edificación, la delimitación de las unidades de actuación, la ejecución de proyectos de urbanización y reparcelación, mediante el sistema de cooperación, de gestión municipal.

Para facilitar al Ayuntamiento la ejecución de estas Unidades de Actuación, una vez elaborado el Proyecto de Urbanización, se podrá ejecutar la urbanización por fases.

Los terrenos que según estas Normas Subsidiarias sean destinados a viales, parques y jardines públicos serán cedidos gratuitamente al Municipio, debiendo repartirse equitativamente las cargas de acuerdo con las regulaciones contenidas en la Ley del Suelo. (Art. 83 al 87).

Para llevar a cabo cualquier actuación en lo SUELO APTO PARA URBANIZAR serán indispensables los siguientes requisitos:

- A. Redacción y aprobación previa del correspondiente Plan Parcial.
- B. Redacción, aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación o compensación, según los casos, conforme al Plan Parcial.

En cuanto a las actuaciones en el SUELO NO URBANIZABLE se estará a lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la vigente Ley del Suelo, con las limitaciones contenidas en estas Normas de Ordenación, de las presentes Normas Subsidiarias y de la normativa sectorial de aplicación.

3.3 Clases de planeamiento.

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se llevará a cabo mediante las distintas clases de planeamiento previstas en la vigente Ley del Suelo, las que deberán formularse en los siguientes casos:

A. Planes Parciales de Ordenación.

Para desarrollar la totalidad o parte del suelo apto para urbanizar previsto en las presentes Normas Subsidiarias, la documentación y contenido de los Planes Parciales deberá establecerse en conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento, artículo 43 a 46.

B. Estudios de Detalle.

Para establecer alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, completando las señaladas en el SUELO URBANO, previsto en las presentes Normas Subsidiarias, su documentación y contenido deberá ajustarse a las exigencias de los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Los Estudios de Detalle no permiten aumento de la edificabilidad por apertura de viario.

C. Planes Especiales.

Los Planes Especiales podrán formularse en cualquier tipo de suelo, para la ordenación y ejecución de alguno de los aspectos señalados en los artículos 17 a 25 de la Ley del Suelo. Para su documentación y contenido se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, artículos 76 al 87.

D. Unidades de Actuación y proyecto.

Unidades de actuación en Suelo Urbano son las delimitaciones de suelo a definir por el Ayuntamiento para el reparto de beneficios y cargas para el desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano. Se formularán según establece el artículo 117 de la Ley del Suelo y el artículo 36 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y se tramitarán conforme al artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento del municipio, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación. En todo caso es necesaria su delimitación en los ámbitos definidos en el Plano de Gestión.

Los proyectos de reparcelación para el reparto de beneficios y cargas se formularán en los ámbitos de las Unidades de Actuación definidas por el Ayuntamiento, y cumplirán los artículos 71 al 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En aquellos casos en que el Ayuntamiento decida por mayoría que las cargas de urbanización de una Unidad de Actuación son excesivas, podrá reducir dichas cargas con cargo a los presupuestos municipales.

E. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se formularán en el SUELO URBANO, en el ámbito definido en el Plano de Gestión de las Unidades de Actuación. Los Proyectos de Urbanización deberán tener en cuenta las exigencias de las Normas de Urbanización del

presente documento. En cuanto a su documentación y contenido deberá ajustarse al Reglamento de Planeamiento, artículos 67 al 70.

3.4 Red viaria y Estacionamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la red de circulación principal a nivel territorial y a nivel urbano o local.

El diseño de la red local a desarrollar en los proyectos de urbanización deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Disponer los estacionamientos necesarios de acuerdo con el carácter de las zonas.
- Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcones, etc. Su destino será fundamentalmente servir de cauce al tráfico rodado.
- Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental será completar éstas para formar vías sirviendo de cauce al paso de peatones, con un ancho mínimo de 1.30m en calles de 12 m. y de 1.80 m en calles de 15 m.

En todo caso quedará prohibido incorporar las carreteras del Estado, Provincia o Municipio fuera del Suelo Urbano.

El diseño de las vías del Plan Parcial se justificará en función de la tipología de uso a que se destinan y del tipo de transporte que se prevea puedan soportar. Deberá tener una vía de acceso y distribución a las parcelas independiente de la carretera.

En los Planes de Reforma interior que se puedan promover se establecerán las previsiones para ESTACIONAMIENTO que se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de edificación.

En Suelo Urbano, los Proyectos de Urbanización deberán prever al menos una banda de aparcamiento en línea por calle.

3.5 Espacios verdes y Deportivos Públicos.

En las zonas calificadas en estas Normas como espacios verdes no se permitirá ninguna edificación a excepción de templetos de música, pérgolas y quioscos previa autorización del Ayuntamiento.

En las zonas deportivas no se permitirá la edificación destinada a vivienda, excepto para el guarda de las instalaciones, permitiéndose la edificación de carácter recreativo cultural y de uso público.

Se regulará además la parcela mínima, la ocupación y la altura máxima de la edificación.

3.6 Superficies edificables.

En las Ordenanzas que acompañan a las presentes Normas, así como el Plan Parcial que se desarrolle en el Suelo Urbanizable, se regulará la ordenación de superficies de las posibles edificaciones atendiendo a las siguientes condiciones:

- A. Tipo de edificación.
- B. Parcela mínima.
- C. Edificabilidad máxima.
- D. Uso de la edificación.

A. Tipo de edificación.

Para cada manzana o áreas edificables deberá adoptarse uno o más tipos de edificación de entre los permitidos en las presentes Normas Urbanísticas para la zona en la que esté situada.

B. Parcela mínima.

No podrá ser inferior a la fijada en estas Normas para la zona correspondiente excepto en el suelo urbano consolidado en el que las parcelas que no cumplan la condición de parcela mínima podrán ser edificadas cuando se pueda desarrollar en ellas y en una sola planta una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencial en el artículo 6.2.1 de las presentes Normas.

C. Altura máxima.

La altura máxima de edificación que se fije para cada área edificable no podrá ser superior a la establecida por las presentes Normas para la zona correspondiente.

D. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será la definida en cada zona edificable.

E. Uso de la edificación.

En principio, la diferenciación entre los dos tipos de áreas edificables previstas (privadas y públicas) viene dado por el destino de las edificaciones que han de localizarse en cada una de ellas.

Los usos permitidos para las edificaciones que se localicen en dichas áreas se ajustarán a lo establecido en las presentes Normas.

3.7 Ordenación de volúmenes.

En las ordenanzas, que necesariamente han de acompañar al correspondiente Plan Parcial, se regulará la ordenación de volúmenes de las posibles edificaciones de acuerdo con la Normativa de la zona a que corresponda.

3.8 Organización y Servicios.

Teniendo en cuenta que en las presentes Normas Subsidiarias queda determinada la estructura general territorial y Urbana y localizados los servicios y equipamientos públicos a nivel general necesarios para la población prevista, queda sólo como misión específica del Plan Parcial el organizar la estructura urbana local a nivel de Sector localizando dentro del mismo los servicios, dotaciones y equipamientos correspondientes, de acuerdo con los módulos que se establecen en el Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 4. REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

4.1Objetivo.

La redacción de Proyectos de Urbanización tiene por objeto establecer las exigencias para resolver los problemas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y vertido de aguas residuales, pavimentación y otros, de acuerdo con las siguientes Normas.

4.2Abastecimiento de agua.

4.2.1Dotación mínima de agua para uso doméstico.

No será nunca inferior a 200 l. por habitante y día, para usos residenciales. Para usos industriales y otros se ajustarán las necesidades con una previsión mínima de 40 m³ por día y Ha.

4.2.2Presión mínima.

Será de 1.00 atmósferas en el punto más desfavorable.

4.2.3Calidad.

Se deberá garantizar por el organismo suministrador la calidad y caudal, acreditando los aforos en época de estiaje, capacidad y potabilidad y su procedencia. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riesgos u otros servicios, se establecerán dos redes independientes.

4.2.4Depósitos.

La capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será el correspondiente a un día de consumo. En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones para la limpieza.

Si no existiera cuota suficiente para alimentar el conjunto previsto con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

4.2.5 Conducciones.

El material de las conducciones será del tipo tal que no pueda alterar la potabilidad del agua.

A efectos de cálculo de diámetros se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo admitido en la red general será de 80 mm.

4.2.6 Puntos de toma.

Se preverán para riego de zonas verdes públicas y espacios libres, así como bocas de incendio, separadas entre sí una distancia máxima de 200m y un caudal de 5 l/ sg.

A efectos de cálculo y diseño de las instalaciones de riego e hidrantes contra incendios, se tendrán en cuenta las Normas Tecnológicas de la Edificación, editadas por el M.O.P.U, Normas IFR, O.M. del 23-8-74, O.M. 26-2-74.

4.2.7 Posibles conexiones.

Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones serán como mínimo las siguientes (expresadas en cm.):

Tipos de conducción	Distancias	
	Horizontales	Verticales
Alcantarillado	60	50
Gas	50	
Electricidad. Alta Tensión.	30	
Electricidad. Baja Tensión.	20	
Teléfono	30	

El trazado de la red deberá estar señalizado y fácilmente localizable.

4.3 Saneamiento.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a cauces naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de las depuradoras municipales.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a algún cauce abierto público, deberá preverse la correspondiente estación depuradora ubicada con anterioridad a dicho vertido y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Sólo se admitirá el uso de las fosas sépticas en aquellas edificaciones ubicadas en suelo rústico. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de abastecimiento, deberán construirla en el plazo máximo de cinco años.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0.50-3.00 m/sg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0.50m³ para las alcantarillas de 0.30 m³ y de 1 m³ para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancia no superior a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0.60 m de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla 0.30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

4.4 Suministro de energía eléctrica.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción M.I.B.T. 010 y el grado de electrificación deseada para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los siguientes coeficientes:

Sectores y Polígonos residenciales:	
Nº Acometidas conectadas	Coef. simultaneidad
1	
2	0.95
3	0.90
4	0.85
5	0.80
6	0.75
7	0.70

Sectores y Polígonos industriales:	
Nº Parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación.	Coef. Simultaneidad.
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85
9-10	0.80
11-12	0.75
13-14	0.70

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán preferiblemente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas superiores a tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2.5 MW/KM2.

En las urbanizaciones que actualmente no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de 5 años, en su defecto se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los Centros de Transformación de carácter urbano deberán localizarse sobre los terrenos de propiedad pública y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Los Centros de Transformación de carácter privado se ubicarán en terrenos de propiedad privada y sólo se admitirán en zonas públicas en las Urbanizaciones ya existentes y en aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario siendo las obras, modificaciones, traslados, etc. por cuenta del propietario del centro de transformación.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa del Ayuntamiento y de la Compañía Suministradora.

4.5 Alumbrado Público.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visuales armonizarán con las características urbanas de la

zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Nivel Técnico (valores mínimos en servicio).

	TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado	Exigencias	Zonas	
Parámetros	Conductores Seguridad exclusivas		Peatones	
			Peatones.	
Iluminancia	Recomendable: 30 Lux 12 Lux		8 Lux	5 Lux
	Admisible: 20 Lux			
Uniformidad min/med	1:3 1:6	1: 3	1:4	
Deslumbramiento (*)	SCO		NCO	
Temperaturas de color correlacionada	4000K K	4000 K	4000K	4000
Rendimiento				

(*) Según: "Norma e instrucciones para alumbrado urbano". M.V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad; conductores que satisfagan las normas UNE: soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia y larga vida media reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consiga minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todos los casos, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, siempre que no contradiga ningún capítulo de estas Normas.

4.6 Pavimentación.

Las características y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto.

El acabado de la superficie será como mínimo el siguiente:

- Sistema viario principal.....Asfáltico o de hormigón hidráulico.
- Sistema viario secundario....Asfáltico o de hormigón hidráulico.
- Bandas de circulación
- de peatones.....Enlosado (natural o artificial) o cemento continuo ruleteado o cualquier otro procedimiento debidamente justificado.

Las aceras deben dimensionarse siempre que sea posible de modo que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos y queden eliminados al máximo los obstáculos físicos para el tránsito de personas minusválidas.

4.7 Recogida de basuras.

La recogida y almacenamiento de basuras para su posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará de forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio público, habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final, mediante procedimiento eficaz, garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos e inorgánicos.

Para el cálculo de este volumen se tomará como promedio aproximado, la cantidad de 0.500 kg/día, equivalente a un volumen medio de 1.1.

Las instalaciones de vertido se situarán a una distancia mínima de 2000m del núcleo urbano.

4.8 Otros servicios.

En caso de preverse en los Proyectos de Urbanización servicios no regulados en estas Normas, como gas, teléfono, etc., deberán ajustarse los proyectos respectivos, que habrán de formar parte de la urbanización.

Capítulo 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, sometida a la oportuna licencia municipal.

5.1 Normas Generales.

5.1.1 Los proyectos de edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes debiendo ir suscritas por técnicos competentes y visado por los Colegios Profesionales competentes.

5.1.2 Las licencias de construcción a que se refiere la Ley del Suelo, caducarán a lo seis meses de su concesión y se ajustará a lo enunciado en el artículo 1.11 de las presentes normas.

5.2 Condiciones generales de edificabilidad y volumen. Terminología.

5.2.1 Parcela y Parcela mínima.

Se llama parcela a la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Parcela mínima es la menor superficie de parcela admisible.

5.2.2 Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por estas Normas. Las parcelas de dimensiones igual o menor que la mínima admisible serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

5.2.3 Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico, los solares además mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas.

5.2.4 Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público, al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
4. Dimensión mínima de linderos es la establecida por estas Normas o por la que desarrolle el Plan Parcial.

5.2.5 Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5.2.6 Parcela edificable.

Se entiende por tal la comprendida dentro de las alineaciones exteriores

5.2.7 Solar.

Superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las Normas establecidas en cada caso. Se ajustará además a lo dispuesto en el artículo 3.2.B de las presentes Normas.

5.2.8 Alineación externa.

Límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas o jardines y las parcelas o solares de propiedad pública o privada edificable.

5.2.9 Alineación de fachada.

Limite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones.

5.2.10 Alineación interior.

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela. Puede venir definida por fondo máximo edificable respecto a la alineación exterior.

5.2.11 Rasantes.

Es la línea que señala el planeamiento o en los proyectos de urbanización como perfil longitudinal de las vías públicas tomadas en el eje de la vía.

5.2.12 Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas.

5.2.13 Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente como conjunto de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

5.2.14 Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) Coeficiente de edificabilidad.

5.2.15 Coeficiente de Edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

- a) Edificabilidad bruta: es el coeficiente de edificabilidad, se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total del Polígono de Plan Parcial, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

5.2.16 Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o la relación entre la altura en metros y el ancho de la calle.

5.2.17 Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante incluida la planta baja.

5.2.18 Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

Cuando se establece la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

5.2.19 Altura mínima.

Se establece como la altura mínima de la edificación la correspondiente a la construcción de una planta menos (3.00m) de la altura máxima permitida.

5.2.20 Altura de pisos.

Se entiende por altura de piso la distancia en vertical entre el nivel del suelo y techo de una misma planta.

5.2.21 Tipologías edificatorias.

- a) Edificación aislada: Es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes

- b) Edificación entre medianerías: Es la que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) Edificación abierta: Es la edificación en bloques aislados, con o sin patios cerrados o pareados. Los bloques quedarán separados entre sí por espacios libre ajardinados.
- d) Edificación exenta: Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.
- e) Edificación de vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro con acceso privado y es para uso exclusivo de una familia.

5.3 Condiciones formales.

5.3.1. Solar edificable.

Se considera solar edificable el que cumple las condiciones específicas de cada zona.

5.3.2 Cesión de parcelas para viales.

Los propietarios incluidos en una unidad de actuación vendrán obligados a la cesión gratuita de terrenos para viales y zonas verdes, de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.3.3 Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Técnicos Municipales, las alineaciones y rasantes que le corresponden.

5.3.4 Chaflanes.

En las zonas 1 y 2 del casco urbano, los edificios de nueva planta y que hagan esquina a dos calles llevarán un chaflán en toda su altura con una dimensión de 3 m. y en la zona 4 del casco urbano, en los lugares indicados en los planos, los edificios de nueva planta y que hagan esquina a dos calles llevarán un chaflán en toda su altura con una dimensión de 4 m.

El chaflán que será recto, estará formado por una línea recta, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales y que pase por el punto de tangencia del bordillo en el lado de acera más estrecha.

En los casos que determine el Ayuntamiento, a propuesta de los servicios Técnicos Municipales, se podrá construir rotonda que estará constituida por una circunferencia tangente a las alineaciones oficiales y el chaflán recto determinado como en el caso anterior. La formación de rotonda o chaflán en la esquina deberá formarse en todas las esquinas a que dé una misma parcela.

En las edificaciones retranqueadas respecto de la alineación oficial, distancia equivalente a lo que pudiera suponer el chaflán, no será necesario éste. Tampoco serán necesarios los chaflanes en edificios coincidentes con las alineaciones oficiales, cuando el ángulo interior de las mismas sea superior a 140°. (Modificación nnss nº10,28-05-01)

- A. Vertiente de tejado, permitiendo del borde del alero, con pendiente que no exceda de 30° sexagesimales.
- B. Cuando la cubierta sea azotea, o sin serla, si se quieren ocultar los vuelos del tejado, se podrán colocar a plomo con el parámetro de fachada, antepechos rematados horizontalmente.
- C. Instalaciones de maquinaria de ascensores, cajas de escalera de acceso a cubierta, depósitos y chimeneas, no pudiendo exceder de 3m de la altura máxima permitida.
- D. La planta bajo cubierta de un edificio podrá destinarse a locales habitables cumpliendo con las limitaciones que se contienen en estas normas.
Siempre que esté vinculada a la planta inferior.
En caso contrario solo podrá utilizarse para trasteros o instalaciones del edificio.

5.3.5 Regulación de alturas.

Se determina en las presentes Normas una altura máxima para la edificación, en todas las zonas del Término Municipal de Villarta, de dos plantas (2).

5.3.5.1 Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima fijada para una edificación son las siguientes:

- A. Vertiente de tejado, permitiendo del borde del alero, con pendiente que no exceda de 30° sexagesimales.
- B. Cuando la cubierta sea azotea, o sin serla, si se quieren ocultar los vuelos del tejado, se podrán colocar a plomo con el paramento de fachada, antepechos rematados horizontalmente.
- C. Instalaciones de maquinaria de ascensores, cajas de escalera de acceso a cubierta, depósitos y chimeneas, no pudiendo exceder de 3m de la altura máxima permitida.
- D. La planta bajo cubierta de un edificio podrá destinarse a locales habitables cumpliendo con las limitaciones que se contienen en estas normas.
Siempre que esté vinculada a la planta inferior.
En caso contrario sólo podrá utilizarse para trasteros o instalaciones del edificio.

5.3.5.2 Altura de las plantas.

Las alturas libres de pisos entre niveles del suelo y techo acabado serán:

	Mínima	Máxima
Planta baja	2.80	4.00
Planta baja con vivienda	2.60	3.60
Plantas altas	2.60	3.00

5.3.5.3 Medianerías vistas.

Si como consecuencia de las edificaciones ya existentes se produjeran medianerías vistas, estas serán tratadas con los mismos materiales que las fachadas.

En el caso de que este supuesto se produzca por existir edificios con altura superior a la permitida, el Ayuntamiento obligará a los propietarios de esta finca a remodelar la medianería que queda vista por encima de la altura permitida, con los mismos materiales de su propia fachada.

5.3.6 Sótanos y Semisótanos.

5.3.6.1 Sótanos

Se entiende por planta sótano aquella que tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

Queda autorizada la construcción de sótanos con tal de que su altura libre mínima sea de 2.20m.

En ningún caso los sótanos serán habitables y no computarán a los efectos de volumen.

5.3.5.2 Semisótanos

Se consideran como semisótanos los locales cuyo plano de suelo se encuentra a una distancia no mayor de 1.30 sobre la rasante del terreno. La altura libre mínima será de 2.20 metros.

5.3.7 Entrantes, salientes y vuelos.

5.3.7.1 Entrantes

En caso de que las líneas del parámetro de fachada estén retranqueadas respecto a la alineación oficial, los espacios libre que resulten entre ambas serán destinados a zonas verdes o aparcamiento, con pavimento que no produzca polvo. El cerramiento de la propiedad, si se realizara, será coincidente con la alineación oficial, achaflanado en esquina, conforme a lo establecido en estas ordenanzas, y construido a base de zócalos de obra de fábrica con altura máxima de 70 cm y sobre él verja o valla metálica cuyas características y dimensiones junto con el zócalo serán objeto de proyecto, que requerirá la tramitación normal.

5.3.7.2 Medianerías en entrantes

Las medianerías que pudieran resultar como consecuencia del artículo anterior en los edificios colindantes, serán tratadas como las fachadas, con sus mismos materiales, siendo los gastos con cargo de la propiedad que se retranquea.

5.3.7.3 Límites de cerramiento de entrantes

Cuando los entrantes del parámetro de fachada respecto a la alineación oficial son inferiores a 3m, medidos desde el punto más lejano a éste y en sentido perpendicular a

ella, no se permitirá cerramiento alguno, debiendo destinarse a los mismos fines que se indica en el 6.1.7.1.

5.3.7.4 Salientes permisibles en planta baja

No se permiten salientes en planta baja respecto a las alineaciones oficiales salvo en los siguientes casos:

- A. Portales, escaparates, rejas, anuncios, sean o no luminosos, o cualquier otra pieza auxiliar de la decoración de fachada que podrán sobresalir 15cm.
- B. Los toldos de locales comerciales en planta baja, no podrán sobresalir de una línea paralela al bordillo de la acera y a una distancia media hacia el interior de la misma, de 0.50 m y nunca superior a 1.50 m de la línea de fachada. La altura de la parte más baja de dichos toldos, incluidos colgantes, será como mínimo de 2.20 m y los elementos de sustentación y maniobra de 2.50m.
- C. Los toldos de ventanas en planta baja, no podrán sobresalir de un metro del parámetro de fachada, y la altura mínima de su parte inferior será de 2.50 m, contados desde la rasante de la acera.

5.3.7.5 Vuelos y salientes en fachadas

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.
- b) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a 250 cm que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 50 cm y cuya parte acristalada no rebaja una longitud mayor de 30 cm al ancho del vano.
- c) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachadas no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo material con el que estén cerrados.

Los cuerpos cerrados, volados, miradores, balcones, aleros y otros elementos de fábrica se ajustarán a las siguientes condiciones:

A. Cuerpos de edificación cerrados.
Permitir los cuerpos de edificación cerrados.

B. Miradores, balcones, o voladizos abiertos.

B.1 Permitidos solamente en calles de ancho mayor de 8 m.

B.2 Saliente de línea de fachada en calles de:

Hasta 8 m..... 0,60 cm.

Hasta 9 m..... 0,70 cm.

De 10 m. o más..... 0,80 cm.

B.3 Longitud libre, con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor del vuelo.

C. Aleros de cubierta.

C.1 Permitidos hasta un máximo de 0,60 m de línea de fachada.

D. Para todos los casos.

No podrán disponerse vuelos a una altura menor de 3.30 m sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0.20 m como mínimo de la línea de bordillo.

5.3.7.6 Vuelos y salientes en fachadas de patios de manzana

Los salientes y vuelos consentidos en patios de manzana, se regirán por las normas anteriores que sean de carácter general, admitiéndose únicamente vuelo de balcones y miradores con un salientes máximo de 0.50 metros.

5.3.7.7 Entrantes, vuelos y salientes en patios particulares

Guardarán las siguientes normas:

- A. Los aleros no excederán de 0.20 metros a partir del parámetro de fachada correspondiente al patio.
- B. Se considerarán balcones entrantes abiertos en toda la altura de la planta, cuando la profundidad no sea mayor que las habitaciones de servicio, cocina, retrete aseos y baños.
- C. Los vuelos de balcones, miradores y cuerpos salientes quedarán regulados por las condiciones de distancias mínimas que se establecen en la normativa correspondiente a patios.

5.3.8 Patios

Se permitirán patios interiores de luces siempre que su forma permita la inscripción de un círculo de diámetro equivalente a $1/3$ de la altura. No obstante lo anterior, se considera patio mínimo el que inscriba un círculo de 3.00 m de diámetro.

La altura a considerar se medirá desde una rasante no superior a la del piso de la vivienda más baja, hasta la línea superior del último forjado.

En los casos de patios delimitados por un polígono irregular y que cumpla las condiciones de esta Norma, no podrán abrirse huecos de piezas vivideras, al parámetro de la misma, tenga una distancia al parámetro opuesto de al menos 2.50 m.

Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo al tamaño de su boca y esta última tendrá un mínimo de 5.00 m.

Los patios a los que se dan escaleras no tendrán más limitación en sus dimensiones que lo dispuesto en la legislación vigente.

Se autorizan patios mancomunados siempre que se establezcan como derecho real o servidumbre y se haga constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Sus dimensiones mínimas serán las reguladas en los puntos anteriores.

Entre la rasante de los patios mancomunados no podrá existir una diferencia de nivel superior a 3.00 m.

La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura; permitiéndose un obstáculo, la separación por muro en la planta baja cuya elevación no exceda de 3.00 m pudiéndose disponer sobre dicha altura verjas, siendo la altura máxima de ambos elementos 6.00m a contar desde la rasante del patio más bajo.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a viviendas, estarán siempre sin cubrir, libres de arriba abajo.

Se autorizará la instalación de lucernarios cenitales, siempre que éstos queden debidamente protegidos y no se utilicen para la evacuación de humos y gases.

Todos los patios deberán tener accesos.

5.3.9 Escaleras

Las anchuras mínimas aprovechables de escaleras serán las siguientes:

- A. Altura máxima de tabica.....18 cm
- B. Anchura mínima de huella, sin descontar su suelo de fábrica...27 cm
- C. Longitud mínima de peldaños.....100 cm
- D. Ancho mínima de escaleras entre parámetros2.20 m
- E. Numero máx. de peldaños o alturas en un solo tramo.....16 cm.

En escaleras curvas, la longitud mínima del peldaño será de 1,20 m. teniendo como mínimo una línea de huella de 25 cm medida a 40 cm de la línea interior de los pasamanos.

En las puertas de acceso a locales o viviendas se preverán mesetas de fondo mínimo 1,20 m.

Las mesetas intermedias sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta a puertas laterales será de 25 cm.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo en la excepción señalada para viviendas individuales, se prohíben las mesetas en ángulo, mesetas partidas y escaleras compensadas.

La altura mínima de los pasamanos de escalera será de 0,90 metros medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

En hueco máximo entre cada dos elementos contiguos de barandilla y antepechos, no será superior a 12 cm.

Una sola escalera no podrá dar servicio a más de 600 m² de planta construida, ni más de 30 viviendas en total.

La iluminación de escaleras por medio de lucernas o lucernarios en los techos, solo será permitida en los edificios que tengan como máximo tres plantas, incluidas la baja y siempre que el área de iluminación sea igual o mayor a 2/3 del área de la planta de la caja de la escalera.

La ventilación de éstas podrá verificarse a través de dichos lucernarios mediante sistemas adecuados.

En las casas colectivas, de más de tres plantas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m², pudiendo reducirse la iluminación a 400 m².

5.3.10. Garajes y Aparcamientos.

Toda nueva construcción deberá de prever en el interior de la parcela una plaza de garaje por cada 100 m² de edificación o unidad de vivienda. En usos comerciales, una plaza cada 50 m² construidos. En locales de reunión, una plaza cada 10-20 localidades. En hoteles y residencias, el número de plazas es un 80 % del número de habitaciones. En uso residencial, una plaza cada 6 camas. En uso industrial, una plaza cada 10 empleados o 150 m² construidos. En otros usos se justificará.

5.3.10.1. Accesos.

Las puertas del garaje no deberán sobrepasar en ningún punto la alineación y su altura mínima será de 2 m.

La pendiente de las rampas no deberá ser superar el 15 % en rectas y el 10 % en curvas, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m con el sobre ancho necesario en las curva y su radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 m.

Los accesos se situarán y trazarán de forma que se consiga la máxima seguridad, para los vehículos que circulan y los peatones que transitan por la acera de las calles.

5.3.10.2. Plazas de aparcamiento.

El espacio mínimo de cada plaza de aparcamiento para automóviles será un rectángulo de 2,40 x 4,50 m. Se deberá garantizar el movimiento de los vehículos en el interior del garaje. Las plazas de aparcamiento deberán señalizarse en el pavimento, así como los pasillos de acceso. Esta señalización se corresponderá con la que figure en el Proyecto presentado.

5.3.10.3. Altura.

La altura mínima libre deberá ser de 2 m. para cualquier punto del garaje, pudiendo únicamente reducirse excepcionalmente, en puntos libres de la circulación de personas o vehículos o instalaciones generales del edificio.

5.3.10.4. Ventilación.

La ventilación podrá ser natural o forzada.

a) Ventilación natural.

1. La ventilación natural exige disponer de una superficie libre, en comunicación directa con el exterior de 1 m² por cada 200 m² de superficie en planta.
2. La superficie de los accesos, si permanecen siempre abiertos, podrá tomarse en consideración.
3. Para garantizar la correcta ventilación de toda la superficie del garaje se exigirá además, que ningún punto de él se encuentre alejado en línea recta, más de 25 m. de un hueco mínimo de ventilación, de superficie no inferior a 0,25 m².
4. Cuando la ventilación sea natural, las salidas de aire deberán estar alejadas, como mínimo 3 m de cualquier hueco practicable ajeno al garaje (distancias medidas entre centros de los huecos).

b) Ventilación forzada.

1. Deberá calcularse para evitar concentraciones de monóxido de carbono de forma que su concentración no supere en ningún punto 50 p.p.m. Como valor de partida podrá estimarse el caudal de aire de ventilación, para producir seis renovaciones/hora. La distribución de las bocas de aire en este caso, será tal que ningún punto del garaje quede alejado más de 10 m. de una de estas bocas de impulsión o extracción.
2. Cuando la superficie supere 500 m², será necesaria la instalación de aparatos detectores de C.O, a razón de uno por cada 500 m² o fracción.
3. La evacuación al exterior, en el caso de ventilación forzada, deberá hacerse a través de chimeneas que cumplan las condiciones impuestas a las mismas.
4. Además debe asegurarse que, en caso de incendio, puede conseguirse una ventilación natural equivalente a 1 m² por cada 400 m² de superficie en planta. Para el cómputo de la superficie en planta a estos efectos, se considerará la de la propia planta más la de la totalidad de las plantas que están separadas por ésta del acceso natural de bomberos.

5.3.10.5. Construcción.

- a) No podrán comunicar con ninguna actividad si no cuentan con vestíbulos de aislamiento y doble puerta metálica.
- b) Todas las cerraduras de todos los accesos de automóviles responderán a una única llave.
- c) En todos los casos las salidas de peatones desde el interior del aparcamiento no necesitarán el uso de llaves en ninguno de dichos accesos.
- d) Las salas de máquinas, calderas y otras instalaciones, además de su acceso propio podrán comunicarse con garaje-aparcamiento mediante vestíbulo estanco y doble puerta.

5.3.10.6 Iluminación.

a) El alumbrado eléctrico deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

1. Deberá disponerse de alumbrado de emergencia.

b) Los garajes – aparcamientos de categoría 2ª (al aire libre), cumplirán las siguientes condiciones:

1. El espacio mínimo de cada plaza de aparcamiento par automóvil será de 2,20 x .4, 50.

2. Cumplirán lo indicado en el artículo 3 y 4 del presente Anexo a las Ordenanzas, en lo que a sistemas constructivos y protección contra incendios se refiere.

5.4 Condiciones higiénico sanitarias.

5.4.1 Programa mínimo de vivienda.

- 1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.
- 2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
- 3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor de doce (12) que doce metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor a tres (3) metros.
- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
- c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponerla cocina en armario.
- d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados, uno de cuyos lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.
- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensiones mínima de dos (2) metros.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que (2) metros.
- i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse a resto desde los dormitorios.
- j) Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señale en el siguiente cuadro:

NÚMERO MÁXIMO
DE PERSONAS

LONGITUD
(m)

3

1,5

4	1,9	
5	2,3	
6		2,7
7	3,1	
8 o más	3,5	

k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

l) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres (3) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida

m) Vestíbulo: tendrá una superficie n menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre de ciento diez (110) centímetros.

5.4.2. Humedades.

- A. En todas las obras de fábrica que se ejecuten, tanto para viviendas como para uso público, industrial o comercial, deberán emplearse los materiales hidrófugos necesarios para evitar las humedades en muros y tabiquería.
- B. Los muros de cerramiento y fachadas de los edificios de nueva planta deberán ejecutarse con los materiales y fábricas necesarios para evitar las humedades procedentes de las aguas de lluvia.
- C. Las cubiertas y terrazas de las nuevas edificaciones se construirán con materiales incombustibles y de forma que aseguren una perfecta impermeabilidad.

5.4.3. Chimeneas Hogares.

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Las maderas de pisos o cubiertas, cuando estén en la proximidad de conductos de humos de hogares se protegerán con sustancias incombustibles y aislantes, cuyo espesor sea por lo menos de 15 cm.

Las chimeneas se establecerán independientes para cada hogar sin formar recodos que impidan su limpieza o faciliten los depósitos de hollín.

Las chimeneas se elevarán por encima de la parte más allá de las cubiertas un metro por lo menos, y si están adosadas a las medianerías de otras fincas, quedarán a un metro por encima del remate de éstas. Los propietarios deberán tener en buen estado de seguridad y conservación los conductos de humos y chimeneas de sus respectivas fincas, para lo cual deberán proceder a su limpieza anual como mínimo.

5.5.4. Establecimiento público.

En los hoteles, fondas, pensiones, salas de espectáculos, etc., las instalaciones sanitarias deberán regirse por la legislación vigente, dictada por los organismos centrales competentes.

En el mismo caso estarán las correspondientes a centros de enseñanza y culturales.

En general, en todo local de carácter colectivo y en el que hayan de reunirse gran número de personas, se dispondrá de aparatos sanitarios proporcionados a dicho número y a la duración de su estancia, justificándose ambos extremos en la memoria del proyecto.

Las piezas destinadas a servicios higiénicos y aseo, estarán provistas de revestimientos lisos e impermeables, capaces de fácil limpieza hasta una altura mínima de 1.50 m. medidos desde el suelo.

5.4.5. Retretes y aparatos sanitarios.

Los retretes serán de tipo inodoro y con sifón que asegure un cierre hidráulico igual o superior a 5 cm.

La cubeta de material será impermeable y su superficie estará vidriada interiormente. Podrá ser de sifón directo, doble sifón o sifón inyectable. Cada retrete estará provisto de un aparato de descarga de 10.l de capacidad mínima colocado a 1.50 m. de altura por lo menos, sobre la taza, salvo los de sifón inyectado y dispuesto de modo que, en cada evacuación, se produzca una descarga de agua suficiente para la completa limpieza de todas las partes del recipiente y para el arrastre de las materias hasta la alcantarilla.

La conducción del agua por el aparato de descarga se hará tomando las precauciones necesarias para que, en ningún caso pueda establecerse contacto entre las aguas de la distribución y las evacuadas.

En la proximidad de cada retrete se dispondrá un lavabo o fuente con grifo y desagüe, siempre que las canalizaciones lo permitan.

Los lavabos, las pilas, urinarios, bidés y en general todos los aparatos provistos de desagües, estarán dotados de sifón, situado lo más próximo posible al desagüe y al que se proveerá de una rejilla o cruceta metálica que impida la entrada de cuerpos sólidos capaces de obstruir las tuberías. La salida deberá tener 3 cm. como mínimo.

En los aparatos provistos de rebosadero estará éste unido a la tubería de desagüe, antes del correspondiente sifón. Los rebosaderos serán capaces para la evacuación total, con grifo abierto y desagüe cerrado.

5.4.6. Bajantes de aguas residuales y fecales.

Las tuberías de bajadas destinadas a conducir las aguas fecales, serán independientes de las correspondientes a las aguas pluviales y ambos serán de gres, fundición, acero esmaltado, fibrocemento y otros materiales análogos, impermeables a líquidos y gases y de superficie inferior lisa. Todas las juntas han de ser absolutamente herméticas sin rebajas interiores. Las dimensiones de todas las tuberías de bajada, serán proporcionales al volumen de las materias a evacuar e irán, en lo posible, verticales: no pudiendo, en ningún caso, separarse más de 30°. Su diámetro no deberá ser inferior a 8 cm. ni superior a 15 salvo casos especiales, debidamente justificados.

Las uniones de los desagües de los diferentes servicios y aparatos sanitarios con las tuberías de bajada, tendrán sección suficiente para una evacuación rápida y completa y el injerto se hará forzosamente mediante piezas especiales, salvo en el caso de materiales que admitan racores acoplados directamente. Estas tuberías de unión de los servicios con las de bajada, tendrán la mayor inclinación posible, procurándose que no sea inferior a 45° en ningún caso ni tramo.

Dichas tuberías deberán prolongarse hasta un metro por encima de la parte más alta de la cubierta y estará abierta en la parte superior, a fin de que puedan servir de ventilación.

5.4.7. Red interior de evacuación.

La red de evacuación de toda finca urbana, se compondrá de dos partes:

1. De un ramal principal que conduzca todas las aguas fecales, pluviales y residuales, directamente desde un pozo de registro principal a las alcantarillas oficiales de cualquiera de las calles en que se encuentre enclavada la finca.
2. Del ramal o ramales secundarios que sean precisos para conducir las aguas fecales, pluviales hasta la conducción que vierta sus aguas en el pozo de registro principal antes citado.

Si por necesidades de la construcción se precisa acometer diversos ramales tubulares directamente al pozo de registro principal, se hará por medio de una pieza especial que lleve todos los injertos necesarios para recibir los ramales secundarios.

5.4.8. Distancia de aislamientos.

Las alcantarillas y pozos se abrirán a 1.50 m. por lo menos de distancia medida horizontalmente a todo depósito, cañería o conducto de agua potable, conservando la misma distancia a las medianerías y propiedades vecinas y deberán construirse con materiales que aseguren su estanqueidad.

: Los cruces de ambas, se harán de manera que quede siempre por encima la de agua potable y a una distancia mínima de 0,50 m.

5.4.9 Codos de unión.

Las uniones de las tuberías de bajada con los ramales secundarios de la red interior, se harán mediante codos circulares en media caña. El radio del codo no será inferior al del ramal secundario correspondiente.

Todos los codos de unión con la red inferior estarán cerrados en arquetas de registro, de superficie lisa e impermeable.

5.4.10. Condiciones de seguridad.

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior, en aparatos, arquetas, registros, etc... serán establecidas en forma que no puedan, en ningún momento, verterse o refluir al interior de las habitaciones los líquidos ni las materias arrastradas. Todas las arquetas y registros estarán provistos de cierres herméticos a líquidos y gases y el local en que se alojen estará suficientemente ventilado, colocándose a ser posible en patios o piezas abiertas al exterior.

5.4.11. Evacuación de aguas pluviales.

- A. Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canales, lisas y tuberías de bajada, que serán de materiales impermeables y capaces para recibirlas y conducir las rápidamente, sin que rebosen ni sufran detención ni estancamiento, hasta los ramales correspondientes de la red interior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los ramales y bajada de recogida de en constante estado de perfecto funcionamiento.
- B. Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidos por una rejilla o alcachofa que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas, no permitiéndose, en ningún caso, el vertido directo de las aguas de lluvia a la vía pública.
- C. El suelo de las terrazas y patios será de material impermeable que impida por completo las filtraciones, y su superficie exterior estará dispuesta con pendiente apropiada para evacuar rápidamente las aguas pluviales y de limpieza por los orificios de desagüe, y un sifón que asegure un cierre hidráulico permanente de 7 cm. como mínimo.
- D. Las bajadas de aguas pluviales podrán adosarse a las fachadas, pero en este caso no sobresaldrán de la línea de aquellas en toda la altura de la planta baja, en la que estarán protegidas contra las posibles roturas o desperfectos.

Queda absolutamente prohibido acometer las bajadas de las aguas pluviales a fosas sépticas.

No se permitirá arrojar aguas usadas, residuales o inmundicias en los canales de bajada de pluviales, ni acometer a ellas las procedentes de los demás servicios de las fincas.

5.4.12 Acometidas a la alcantarilla.

- A. En toda construcción nueva deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias o pluviales, sin cuyo requisito no se concederá licencia de obras.
- B. Cada finca deberá tener una red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo dueño; no consintiéndose el establecimiento de servidumbre de una finca a otra.
- C. En las calles donde existía más de una alcantarilla oficial, se ejecutarán las acometidas a las que designe Ayuntamiento, quien podrá trasladar a su costa y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente o que, por necesidades de la urbanización hubiera de construir.
- D. Como principio general, no deberá autorizarse la construcción de más de una acometida a la alcantarilla general para cada finca, desde el pozo de registro. Únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, cuando la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Solo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de las mismas, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales, siempre que la distancia entre dos acometidas sea superior a 15 m.
- E. El pozo de registro principal quedará enclavado en el interior de la finca, en un patio o sitio análogo de fácil acceso. Serán de planta cuadrada o rectangular, de 0,90 x 0,70 m. o circular de 0,90 m. de diámetro. En toda su profundidad irá revestido de fábrica de ladrillo macizo de 0,28 m. de espesor o de hormigón de 0,25 m. de espesor; y llevarán, de igual modo que los parámetros verticales, un enlucido bruñido de cemento de 1 cm. de espesor en toda su altura. Dicho registro irá provisto de una tapa de hierro con cierre hermético, que impida toda salida de gases.

A dicha cámara de registro acometerá el tubo o tubos que reúnan los ramales secundarios, incluso los de aguas pluviales de fachada de que se habla en el correspondiente artículo.

- F. El ramal de conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construido de luces de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, de 20 cm. de diámetro, como mínimo.

Si ha juicio del facultativo o encargado de la dirección de la obra fue necesario el empleo de mayores diámetros, se hará constar en la memoria explicativa del proyecto, indicando las causas que obligan a dicho diámetro y el uso al que se ha destinar la construcción.

Dicho ramal o conducción principal llevará una inclinación uniforme de 3.00 cm/m. como mínimo a 5. 00 cm/m. como máximo.

Su dirección será rectilínea y normal a la alcantarilla oficial de la calle, o formando ángulos obtusos con la dirección de aguas abajo, no pudiendo nunca ser agudo este ángulo. En el recorrido de dicho ramal principal y en la dirección de aguas abajo, no podrán disminuirse los diámetros. El paso de un diámetro a otro se hará con intercalación de registro.

Cuando la tubería atraviesa un muro, deberá protegerse por medio de un arco de descarga, dejando siempre un hueco de 8.00 cm. de holgura entre el tubo y la fábrica de ladrillo.

- G. La tubería de la conducción principal, comprendida entre la cámara de registro y la alcantarilla oficial, deberá ser de tubo de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento completamente impermeables, bien calibrados e inatacables por ácidos, que cumplan las condiciones estipuladas para este tipo de obras por el Ministerio competente. Las uniones de los tubos deberán hacerse rellenando el espacio angular comprendido entre el cordón y el enchufe de dos tubos consecutivos, por medio de una pasta que reúna condiciones de elasticidad, impermeabilidad y adherencia suficiente, o por cualquier otro tipo de junta que, a juicio de los servicios Técnicos Municipales, reúna dichas condiciones.
- H. Las obras de acometida a la alcantarilla oficial, el rompimiento y colocación de dicho ramal hasta las fachadas del inmueble o la ejecución de la galería oficial en igual recorrido, se ejecutará bajo la inspección de los servicios Técnicos Municipales, con sujeción a los tipos y calidad de materiales que determinan las presentes ordenanzas. No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que se haya procedido a la inspección por el facultativo municipal y se haya entregado el documento de aprobación o conformidad respecto a la calidad de los materiales y colocación del ramal; a cuyo efecto, se harán cuantas pruebas se estimen necesarias para garantizar una perfecta impermeabilización y un fácil funcionamiento. Tampoco se utilizará la puesta en servicio de la galería de la acometida sin dicho requisito.
El Ayuntamiento consignará en la licencia que expida, la cantidad que habrá de abonar al propietario de las obras de acometida que se ejecuten en la vía pública y por la inspección de las mismas, con arreglo a la tarifa correspondiente.
- I. En el caso de que las distancias entre el pozo de registro principal y la alcantarilla oficial sea superior a 25 m. se colocará una cámara de registro o limpieza intermedia, cuya forma y disposición habrán de ser las del pozo de registro central, siendo atravesada por semi tubos y provista de la ventilación correspondiente. Si por necesidades imperiosas de la construcción fuese preciso hacer algún ángulo en la conducción principal, este ángulo no podrá ser nunca inferior a 90° y sobre él, se dispondrá un registro con su tapa correspondiente, con objeto de facilitar su limpieza y conservación.
- J. Cuando las disposiciones especiales en una finca, en la planta o plantas de sótano, no permitan acometer las aguas directamente a la alcantarilla general por simple gravedad, podrá su propietario proponer y autorizarlo el Ayuntamiento, elevar las aguas residuales de su finca a un depósito instalado en un local destinado a este fin exclusivamente y a una cota sobre la solera

del alcantarillado oficial, suficiente para poder dar a la conducción una pendiente comprendida entre el 3 y 5 %.

5.4.13. Aguas Industriales y Centros Hospitalarios.

- A. En la memoria y planos que se acompañarán a la solicitud de licencia, se determinará la disposición especial que ha de adoptarse para la elevación de las aguas.
- B. En las tuberías que hayan de conducir aguas residuales, grasientas procedentes de carnicerías, talleres, garajes y otras industrias que puedan producir residuos grasientos, será preciso interponer un aparato colector de grasas de funcionamiento automático, que impida que dichas grasas viertan directamente y sin estar convenientemente diluidas, a la canalización principal, con arreglo al tipo que debe acompañarse en la solicitud, para ser previamente aprobados por el Ayuntamiento.
- C. Los locales destinados a lavabos químicos dispondrán de aparatos especiales, que como el caso anterior, impidan que las aguas procedentes de estos lavabos, puedan verter directamente a la conducción principal.
- D. .Estas precauciones generales son de imprescindible observancia sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo efecto, al solicitar la licencia para la ejecución de residuos y cantidad aproximada de estos que han de arrojarse, así como un plano donde se indique la relación de profundidades y distancias entre los diversos servicios, especificando los materiales que hayan de entrar en la construcción de los pozos de registro, cámaras de limpieza, depósitos, fosas, así como también las clases de tubos que deberán emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.
- E. Los hospitales, casa de salud, sanatorios y en general todos los edificios destinados al cuidado de los enfermos así como los asilos, ya sean sostenidos con fondos públicos como particulares, establecerán su red de desagüe en forma tal, que las aguas fecales sufran una depuración antes de ser conducidas al pozo de registro central, a cuyo efecto a la solicitud de licencia de construcción, en caso de ser nueva planta, o la reparación, reforma o limpieza de los desagües existentes, se acompañará un plano y memoria descriptiva del procedimiento que se adopta para la depuración de las aguas, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlo si el sistema elegido no ofreciese garantías higiénicas suficientes, previo informe de la Sección de urbanismo del mismo. Los hospitales destinados a las enfermedades contagiosas y pabellones de epidémicos, deberán tener las conducciones de las materias excrementadas dispuestas de forma de que los sólidos puedan ser destruidos sin manipulación de ningún género. Los líquidos deberán ser esterilizados antes de su salida del hospital.

Deberá tenerse un especial cuidado en que las materias citadas serán transportadas desde los puntos de producción a los de destrucción o los de

esterilización, en condiciones de perfecto aislamiento, sin que sufran pérdidas ni diseminación posible.

- F. Los lavaderos, casas de baños y piscinas, así como los establecimientos industriales, cumplirán con las condiciones de saneamiento y desagüe que señalan los reglamentos especiales vigentes.

5.4.14. Fosas sépticas

- A. Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes y en general, todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajusten a las presentes Ordenanzas.

En las calles que aún no posean alcantarillados para la edificación y usos ya existentes, se adoptará para la recogida de aguas fecales cualquiera de los sistemas conocidos, formados por la combinación de fosas sépticas y filtros bacterianos convenientemente dispuestos, si bien estos sistemas quedarán automáticamente eliminados al instalar el alcantarillado en las calles.

- B. La disposición de los desagües, ramales secundarios y principales y del pozo central de registro será la misma señalada para las fincas que acometen a la alcantarilla. La unión del pozo de registro con la fosa aséptica se hará también en forma análoga a la señalada para acometer a la alcantarilla.
- C. Las fosas sépticas automáticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sean aprobados por los servicios técnicos municipales a cuyo efecto se acompañará al plano de la red de desagüe, otro plano de detalle a escala 1:10 y una memoria descriptiva sobre el sistema de fosas que se adopte y su funcionamiento, así como la disposición de lechos o filtros bacterianos que hayan de recoger las aguas procedentes de las fosas sépticas.
- D. La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 l. por persona, si estas no pasan de 10, sin que pueda ser inferior 750 litros. Si el número de personas está comprendida entre 10 y 50, la capacidad para cada una será de 200 l. y de 150 l. si el número de personas excede de 50.

La altura del líquido dentro de la fosa séptica deberá ser por lo menos de un metro y de tres metros, como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 m.

El tubo de entrada de las aguas fecales en la fosa, deberá quedar sumergido en el líquido a una profundidad mínima de 0,40 m. y 0,80 máxima. Del mismo modo, el tubo de salida deberá estar sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior debiendo llevar en la boca de la entrada, una rejilla que impida la salida de los gruesos antes de su disolución. En la parte acodada del tubo se colocará una salida de aire que establezca comunicación con el tubo de salidas de agua.

En cualquier punto de la fosa séptica se colocará una tapa de ajuste hermético que pueda quitarse fácilmente para efectuar la limpieza y reparación de aquella.

- E. A corta distancia de la fosa séptica y formando conjunto con ella, se establecerá un filtro bacteriano con una superficie filtrante de un metro cuadrado, como mínimo por cada 10 personas que habitan en la finca y una altura mínima de 1,40 m. para la capa o capas de materiales filtrantes, cuyo material (carbón, cok, escoria u otro material que reúna las condiciones anteriores filtrantes) se colocará en capa de menor a mayor; es decir, colocando los fragmentos de menos tamaño en la parte superior. La superficie del filtro será de 0,50 m² como mínimo. El líquido entrará por la parte superior en forma de riego o lámina delgada sobre la superficie del filtro, evitándose la caída a lo largo de las paredes.

Las aguas se recogerán después de pasar por las capas filtrantes, en una cámara o espacio interior, de donde pasarán a un depósito o pozo. En la parte superior de la caja o cámara filtrante se colocará un tubo de toma de aire.

El desagüe interior llevará a la salida un tubo de ventilación y a continuación un sifón aislado que impida toda salida de gas al exterior.

- F. Tanto la fosa séptica como los filtros bacterianos se construirán formando cajas o depósitos cuyas paredes sean de materiales perfectamente impermeables y aislado de todo contacto con el exterior; se situarán en jardines o patios y en el caso de querer colocarlos en el interior de la finca, se destinará un local exclusivamente para este servicio.

A dichas fosas acometerán exclusivamente las aguas fecales y las procedentes de retretes, lavabos y demás usos domésticos, exceptuando las de baños y lavabos de ropa o lejía que acometerán directamente al pozo de que se trata en el siguiente artículo.

- G. Las aguas, después de depuradas, se recogerán en un pozo o depósito que tenga una profundidad máxima de 8 m. y mínima de 5 m... Dicho pozo será de forma circular de un metro de diámetro, revestido de fábrica de ladrillos de 0,28 a 0,14 m. de espesor, según la clase de terreno. Se incluirán todos sus parámetros con mortero de cemento fratasado y bruñido de 1 cm. de espesor. En la parte superior se colocará un buzón de piedra con su tapa de 0,30 m de grueso. El diámetro de la boca de entrada al pozo deberá ser de 0,80 m. como mínimo. Dicho pozo se situará en los patios interiores o zonas verdes.

5.4.15 Agua potable.

- A. Todos los edificios de viviendas, comerciales, industriales, públicos singulares y demás que sirvan para albergar personas, transitoria o permanentemente, están obligados a disponer de agua potable y corriente en su interior.

El agua potable y corriente podrá utilizarse también para las instalaciones higiénicas, de aseo y limpieza.

- B. El agua potable será tomada de la red general de distribución de la población, conforme a las normas que en esta Ordenanza se especifican.
- C. El abastecimiento de agua potable a las fincas, constará de dos partes:
 - Acometida a la red general.
 - Distribución en el interior.
- D. Las acometidas a la red general, se harán mediante collarines con racor, o piezas en T, según lo exija el diámetro de aquellas.

Los gastos de instalación serán por cuenta del propietario o representante legal de la comunidad de propietarios, pasando a propiedad municipal, quién se encargará de su conservación

La ordenanza fiscal específica del servicio de aguas, regulará juntamente con ésta todo lo relativo a la materia.

Las acometidas se harán por los servicios municipales, prohibiéndose toda manipulación en la red municipal por los particulares.

5.4.16 Disposición de acometida y materiales.

- A. A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, solamente se permitirá una acometida para cada finca, entendiéndose por tal, a estos solos efectos, que tiene acceso por una puerta a la calle, con número de gobierno propio y distinto del de los colindantes.
- B. La acometida a la red se hará en el punto de la misma más próximo y a una de las jambas de la puerta de entrada a la finca.
- C. El diámetro de la tubería de la acometida, será fijado por los servicios técnicos municipales, en función del consumo previsible, siendo el mínimo de media pulgada.
- D. Inmediatamente antes de parámetro de fachada y en la acera, se dispondrá una arqueta del modelo oficial que fije el Ayuntamiento, que contendrá una llave de paso. Dicha llave sólo podrá ser manejada por los funcionarios municipales de servicio de aguas, para lo cual se precintará su tapa.
- E. Dentro de la finca, en su portal y a continuación del muro de la fachada, deberá colocarse una arqueta ventilada, enterrada o vista que contenga los siguientes elementos, colocados en el orden que a continuación se detallan:
 - Llave de paso.
 - Contador volumétrico.
 - Llave de paso.

- F. Los materiales a utilizar en las acometidas, con sus distintos elementos serán sometidos a la aprobación previa de los servicios municipales, quienes podrán exigir incluso, un tipo determinado, cuando así se haya establecido para todo el municipio, por acuerdo del Ayuntamiento.

5.4.17. Red interior y depósitos

- A. La red interior de distribución dentro de la finca se hará conforme al proyecto, una vez aprobado por el Ayuntamiento que, previamente a la licencia de obras, deberá presentarse.
- B. A partir de la entrada en vigor del a presente Reglamentación, y en casos especiales, debidamente justificados por la propiedad, podrán autorizarse, depósitos situados a cualquier nivel, sujetos a las siguientes condiciones:

Para evitar fugas que produzcan humedades en la edificación o en el subsuelo de la vía pública y pérdidas innecesarias de aguas potables, los depósitos serán de hormigón armado con aditivos hidrófugos, cuando su capacidad sea superior a 4,00 m³. Cuando la capacidad del depósito sea inferior a 4 m³ se podrán emplear depósitos de fibrocemento u otros materiales prefabricados que garanticen su estancamiento.

5.4.18. Vigilancia de las instalaciones, reparaciones y sanciones.

- A. Los servicios técnicos municipales y personal del servicio de aguas, podrán en cualquier momento revisar las instalaciones de acometida, contador y depósitos, para asegurarse de un buen funcionamiento.
- B. Igualmente podrán revisar las instalaciones interiores, cuando se trate de investigar posibles pérdidas como consecuencia de reclamaciones efectuadas por el propietario al Ayuntamiento y a requerimiento de aquél. En ambos casos deberá posibilitarse el acceso y proporcionarse toda clase de facilidades para la inspección.
- C. En caso de deficiencias en las instalaciones de los depósitos y contador, bien sean descubiertas por el propietario o por los servicios municipales, aquél vendrá obligado a repararlas a su costa, en el plazo más breve posible y como mínimo en el plazo de un mes, pasado el cuál sin haberlas subsanado, el Ayuntamiento podrá clausurar la acometida. En el caso de que las deficiencias sean en la red interior y originen pérdidas de agua que puedan perjudicar a la seguridad del edificio y de la salud pública, queda obligado el propietario a la reparación en las mismas condiciones señaladas en el párrafo anterior.

5.4.19. Propiedad de las acometidas.

- A. Las acometidas particulares de agua y alcantarillado a las redes municipales, pasarán el momento de su terminación a propiedad del Ayuntamiento, a todos los efectos, en la parte correspondiente a las vías públicas, quien se encargara de su conservación.

- B. En el caso de que sea factible que ha dicha conducción puedan enganchar otros propietarios, conjuntamente deberá presentar el que inste la petición, renuncia documental de aquellos a quienes no interese coparticipar en la acometida solicitada. Conocidos los vecinos que se abstiene, podrá autorizarse por el Ayuntamiento la acometida, previa fijación de la sección de las redes, acción que habrá de ser adecuada a las necesidades futuras de la zona afectada por las conducciones.
- C. En el plazo de cinco años no se autorizará por el Ayuntamiento concesión de enganche a la acometida de aquellos propietarios que, en su día, se abstuvieron de cooperar económicamente, aplicándoseles la Ordenanza, con fin no fiscal, que estuviese en vigor.

5.4.20. Alumbrado y energía eléctrica.

- A. Las canalizaciones serán subterráneas, con cable antihumedad entubado en piezas de uralita y con los dispositivos necesarios para evitar peligros de cortocircuitos, incendios o accidentes a las personas, cuando el alumbrado se efectúe mediante báculos. Cuando se trate de brazos murales, la instalación deberá ser grapeada, con los mismos requisitos de seguridad exigidos en el párrafo anterior, debiendo hacerse subterráneos los cruces de calzadas.
- B. No se permitirá la instalación de transformadores en la vía pública ni bajo ella. Solamente en casos excepcionales se permitirá la construcción de casetas de transformación en zonas verdes o espacios abiertos, siempre que las fachadas guarden el formato debido, en consonancia con las edificaciones próximas. Deberán ir previstas de los dispositivos de seguridad necesarios.

Las conducciones de energía eléctrica se harán, a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas, mediante canalizaciones subterránea serán registrables mediante arqueta.

- C. En todo lo relacionado con energía eléctrica se tendrán en cuenta, además de lo previsto en la presente Reglamentación, cuantas disposiciones vigentes existan sobre la materia.

5.5. Condiciones de seguridad.

5.5.1 Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

5.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios de técnicos municipales, su

provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

5.5.3 Accesos a las edificaciones.

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

5.5.4. Visibilidad de exterior.

En construcciones entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos, un hueco practicable a la calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados y edificios de industria.

5.5.5. Señalización de los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

5.5.6. Precauciones a adoptar.

Si durante la ejecución de las obras, ofreciera peligro el tránsito de carruajes, podrá suspenderse éste en una o en las dos direcciones, siempre que se considere indispensable por los Servicios Técnicos Municipales.

Cuando se practiquen revocos, retejos y otras reparaciones análogas, se señalará el frente de fachada con una cuerda, junto a la cual, si la clase de operación lo exigiera, se mantendrá un obrero que avise del peligro.

Cuando se conceda autorización para la ejecución de cualquier obra que altere la acera o el pavimento de la calzada, se condiciona a la propiedad, para que una vez terminadas las deje en el mismo estado en que se encontraban antes de las obras, teniendo la precaución de cubrir con maderas o chapas en perfectas condiciones, para evitar riesgos, los hoyos, zanjas, etc.... durante el tiempo en que se realicen los trabajos.

Si por la dimensión y peligrosidad de la zanja se considera necesario a juicio de los técnicos municipales, se ordenaría el vallado y correspondiente señalización luminosa nocturna.

No se practicará obra de nueva planta o de reforma de fachada ni derribo importantes, sin haber construido antes una valla de protección de dos metros de altura, de madera, ladrillo, metálica u otro material y a la distancia máxima de la fachada de 1.50 m. sin rebasar la línea de bordillo. Se considera un caso especial aquél en que el ancho del acerado sea inferior; en estos casos, previo estudio de los mismos, se dará la solución que acuerden los técnicos municipales.

Si por circunstancias especiales el establecimiento de la valla entorpeciera mucho el tránsito de peatones, los técnicos municipales fijarán las condiciones y características de la valla, pudiendo ordenarse su total desaparición en el momento que terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuando las obras en plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado, con piso cuajado de tablonés u otro material que impida la caída de cualquier elemento de la obra.

La concesión de valla se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o se mantengan interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera, adoptando el Ayuntamiento, con cargo a la propiedad, las medidas o precauciones de seguridad que sean necesarias.

El desmonte de solares y la demolición de edificios se practicarán de tal modo que no produzcan molestias al vecindario ni peligros para el público, debiendo adoptarse por sus propietarios las medidas de seguridad que a tales efectos ordena el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En las obras de apertura y cierre de zanjas, el Ayuntamiento exigirá al titular de la Licencia que las obras de pavimentación afectadas quedan en las mismas condiciones en que estaban antes de iniciarse aquellas. Para responder de los daños que puedan producirse en las vías públicas, se ingresará en la Caja Municipal una cantidad, fijada por los técnicos municipales, como garantía, que será devuelta al solicitante de la licencia transcurridos tres meses desde su terminación y siempre que esté en las condiciones correctas. Si el pavimento no quedara en las condiciones previstas, el Ayuntamiento, transcurrido el plazo de garantía, pedirá al solicitante de la licencia que proceda a las reparaciones pertinentes, o bien, con cargo al depósito de garantía, las realizará el propio Ayuntamiento.

5.5.7. Obligaciones Generales.

En todas las edificaciones que se construyan es obligatoria la colocación de un cuadro general de contadores; instalado a una distancia no superior a 4 m. de la entrada de la casa, donde irán tantos contenedores como viviendas o locales comerciales existan en el edificio.

En los edificios de más de cuatro plantas, con la previa autorización, será obligatoria la instalación de un depósito o aljibe en la planta baja con el correspondiente grupo hidroneumático de presión de potencia adecuada que deberá razonarse en el proyecto, para el suministro de agua a las viviendas.

5.5.8. Protección contra incendios.

Todas las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la edificación NBE-DPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en esa materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

En edificios industriales, comerciales, oficinas, etc... deberán colocarse aparatos extintores de incendios aprobados oficialmente en número y situación tal que quede cubierta esta necesidad, bajo la inspección del Ayuntamiento. Igualmente y con el mismo fin se instalarán bocas de riego controladas por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de las personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Los locales de uso no residencial, situados en edificios de uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistencia al fuego durante 90 minutos.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

5.5.9 Establecimientos Bancarios.

En establecimientos bancarios, se adoptarán las medidas reglamentarias de seguridad y de alarma, conforme a lo dispuesto en la ley.

5.6 Condiciones de uso de la infraestructura urbana.

La red viaria local será la definida en el plano de alineaciones. En el caso de definición de nuevo viario que aumente la edificabilidad, se deberán de tramitar previamente un Plan Especial de Reforma Interior.

Capítulo 6. -CONDICIONES GENERALES DE USO.

Son las condiciones que debe de cumplir la edificación por razón de su uso.

A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua se establecen los siguientes grupos de usos dentro del perímetro urbano:

6.1. Residencial.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - A. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican mas de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.2. Uso de Industria

Por su UBICACIÓN:

- Situación 1. (S-1): En edificios de viviendas.
- Situación 2. (S-2): En edificios o naves independientes en zonas Residenciales.

- Situación 3. (S-3): En zona industrial
- Situación 4. (S-4): Exteriores al perímetro urbano.

Por su ACTIVIDAD:

- Tipo 1 (T-1): Pequeños talleres de artesanía.
Compatibles con la vivienda y almacenes.
- Tipo 2 (T-2): Talleres e industrias de servicio.
Industrias incómodas con la vivienda.

Tipo 3 (T-3): Almacenes industriales.

Tipo 4 (T-4): Gran industria
Incompatible con la vivienda

Tipo 5 (T-5): Industria Agropecuaria.

Dado que no es conveniente la separación brusca y absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni tampoco posible conseguirlo dado la estructura de usos del suelo urbano, se regulan a continuación estos usos industriales en sus distintos grados de tolerancia o incompatibilidad en función de lo especificado anteriormente.

	TIPOS DE INDUSTRIA											
	T-1			T-2			T-3			T-4		T-5
Situación permitida	1	2	3	2	(1)	3	2	3	4	3(3)	4(4)	4
Superficie máxima (m ²)	100	200	s.l.	600		1500	800	8000	s.l.	s.l.	s.l.	
Potencia máxima (c.v.)	1	3	25	10		25	10	s.l.	s.l.	s.l.	s.l.	
Nivel sonoro máximo/decibelios	45	60	50	60		50	100		100	s.l.		

s.1 Sin limitación

- (1) Solo en zonas ya edificadas y con mezcla de usos en el momento de la aprobación,
- (2) Se excluyen las de carácter nocivo, insalubre o peligroso para la población y aquellos que exijan elementos aislados.
- (3) Se excluyen las de carácter nocivo, insalubre o peligroso.
- (4) Sólo la nociva, insalubre o peligrosa y de acuerdo con las Normas Particulares correspondientes.
- (5) La medición se efectuará en la parte exterior de la medianería de la industria o en la vivienda más afectada.

6.3 Uso en dotaciones de equipamientos y servicio.

- Categoría 1^a (C1): Administrativo.
- Categoría 2^a (C2): Cultural
- Categoría 3^a (C3): Religioso
- Categoría 4^a (C4): Beneficio Sanitario
- Categoría 5^a (C5): Hotelero.
- Categoría 6^a (C6): Espectáculo
- Categoría 7^a (C7): De Relación.
- Categoría 8^a (C8): Deportivo
- Categoría 9^a (C9): Servicios
- Categoría 10^a (C10): Comercial.

7.1 Condiciones particulares de las zonas de suelo urbano.

Son las condiciones que junto a las generales deberán de cumplir los edificios en función de su localización y su uso dentro del suelo urbano. Vienen definidas en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (zonificación y usos del suelo).

a) A los efectos de pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes zonas:

Zona 1.- Casco Urbano consolidado.

Zona 2.- Suelo Urbano de ensanche (edificación de vivienda entre medianerías)

Zona 3.- Suelo Urbano de ensanche de vivienda unifamiliar (Edificación aislada o pareada)

Zona 4.- Suelo urbano de ensanche industrial.

Zona 5.- Espacios verdes públicos.

7.2. Normas Urbanísticas de las zonas suelo urbano.

7.2.1 Zona 1 Urbano Consolidado.

7.2.1.1 Área de Aplicación.

Las presentes Normas afectan a la Zona 1 determinada en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (zonificación de usos pormenorizados) como Casco Urbano Consolidado.

7.2.1.2. Condiciones de planeamiento.

La actuación arquitectónica en esta zona será directa dadas las condiciones de infraestructura existente, pudiendo a lo más requerir, en los casos en que fuera necesario conforme se especifica en estas Normas, Proyecto de Urbanización de Infraestructuras.

7.2.1.3 Tipos de edificación.

La edificación corresponde a la tipología entre medianerías formando manzana cerrada.

7.2.1.4. Parcela mínima

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela es de 75 m². Será la longitud mínima de fachada de 6.00 m y el fondo mínimo de 12 m. y su planta deberá contener un rectángulo de 6 x 9 m. colocado de tal forma que su lado menor se apoye la línea de fachada, si ésta es recta, o que sea paralelo a la recta que une los dos extremos de fachada, si la citada línea es curva o quebrada. El mínimo de estrechamiento permitido será de 4 m.

La inclinación máxima permitida para los linderos de medianerías con las soleras contiguas será de 20° sexagesimales respecto a la normal a la alineación de fachada.

En parcelas existentes que no se puedan reparcelar, podrá permitirse la edificación cuando se pueda desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencial en el artículo 5.4.1 cumpliendo las determinaciones de la zona.

No se permitirán parcelaciones que dejen en el interior de las manzanas parcelas inedificables o parcelas colindantes con parámetros inferiores a los mínimos permitidos.

7.2.1.5. Ocupación máxima del solar. (Modificado en mayo de 95).

~~La ocupación máxima está determinada por exterior, los linderos laterales y el fondo máximo edificable que sea de 12m.~~

~~En aquellas parcelas ocupadas exclusivamente por viviendas unifamiliares se autoriza la construcción de edificios auxiliares anexos a las viviendas para usos agrarios o de almacén de dichos productos, siempre que la superficie ocupada por el total de la edificación en la parcela sea menor o igual al 50% de la superficie total de la parcela. Dicho edificio auxiliar no podrá situarse en plano de fachada, sino que irá en el interior de la parcela con unos retranqueos a linderos y testeros de 3m. Podrá adosarse a las medianeras de la parcela cuando la edificación de las parcelas colindantes ya se encuentran adosadas y cuando no sea así deberá solicitarse la autorización del vecino. La altura máxima será de 1 planta y 4m. Deberá tener acceso directo desde la vía pública.~~

La ocupación máxima podrá ser del 100 % del solar tanto en planta baja como en planta 1ª, siempre que el uso sea distinto al residencial, guardándose para este uso el fondo máximo de 16 m. (Modificación nnss n°4,04-01-95)

7.2.1.6. Situación de la edificación dentro de la parcela.

Es obligatoria la construcción entre medianerías. No se permiten retranqueos a fachada. El retranqueo a testeros será mayor o igual a tres metros (3.00 m.). Para resolver las necesidades de iluminación y ventilación se permitirá la apertura de patios interiores, ajustándose a la Norma 6.1.8. (o 5.3.8.).

7.2.1.7. Altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima permitida en el casco urbano consolidado será de dos plantas, con una altura máxima de siete metros.

La altura mínima de edificación será la correspondiente a una planta menos de la altura máxima (3 m.)

Norma de aplicación general en todos los polígonos.

En caso de situaciones excepcionales en manzanas con cierto grado de consolidación con alturas superiores a lo que determinan estas Normas se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos, entendiendo por altura media, en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o parcelas consecutivas al cociente de dividir la suma de los productos de número de plantas de cada edificio por su longitud total de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a 0.50. si la fracción decimal fuere superior a 5 décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

Estas situaciones excepcionales requerirán su aprobación por el Pleno Municipal y por mayoría absoluta.

7.2.1.8. Volumen Legal Edificable.

No se establece condición específica de volumen para esta zona, por lo que el volumen resultante vendrá determinado por la aplicación de las restantes Normas Urbanísticas que le afectan.

7.2.1.9. Usos permitidos.

- Usos de viviendas
 - Unifamiliar**
 - Colectiva**
 - Residencial comunitaria**
- Uso industrial
 - T-1 en situación 1 (según Norma 6.3.2.)**
- Uso dotacional de Equipamientos y Servicios.
 - Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 10ª (según Norma 6.3.3.)**

7.2.1.10. Condiciones estéticas.

Es objetivo importante de estas Normas, preservar la calidad ambiental y tipología del pueblo de Vilorta, a través de la uniformidad en el tratamiento de fachadas, cubiertas y vanos de las edificaciones existentes. Las fachadas se ajustarán a las condiciones del entorno y se adaptarán a las siguientes condiciones:

- **Se mantendrá un eje vertical entre huecos de plantas sucesivas.**
- **Deberán guarnecerse los huecos.**

7.2.1.11. Áreas de Protección Especial.

Dentro del Casco Urbano Consolidado se encuentran enclavados una serie de edificios a proteger, que están incluidos en el Inventario Arquitectónico de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, que son los siguientes:

P.1.1. – Puente sobre el río Záncara de Interés Nacional.

P.1.2. – Iglesia Vieja de San Juan Bautista, de Interés Comarcal.

P.1.3 – Casa del Requeté (Plaza del Caudillo)

P.1.4 – Casona en confluencia de c/Cervantes con calle Monte.

P.1.5 – Casa en calle Cervantes número 34.

P.1.6.- Torres del Reloj en el Ayuntamiento.

P.1.7- Casa en confluencia de c/Tercia con Pza. del Caudillo.

P.1.3, P.1.4 y P.1.7 son las tres casas relacionadas en el Inventario de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán someterse a la aprobación de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

7.2.1.12. Tipos de obras.

Las condiciones exigidas para la Zona 1 son para obras de nueva planta y ampliación, se podrán realizar todo tipo de obras en edificios existentes siempre que no suponga una reestructuración de más del 50 % de la estructura del edificio y no afecten a la envolvente edificada.

En edificios protegidos son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

Obras de restauración.

Obras de conservación

Obras de consolidación de la estructura

Obras de acondicionamiento interno de instalaciones

Obras exteriores de reforma menor, no supongan alteración del cerramiento de fachada.

No se admiten obras de modificación de estructura.

7.2.2. Zona 2. Suelo urbano de ensanche. Edificación de viviendas entre medianerías. **(ver art. 3. D)**

7.2.2.1 Área de aplicación.

Es la establecida en el plano de Calificación y Regulación de suelo como Zona 2.

7.2.2.2. Condiciones de Planeamiento.

La actuación arquitectónica irá precedida de las correspondientes delimitaciones de la unidad de actuación. Proyectos de reparcelación y de Urbanización a desarrollar por el Ayuntamiento.

7.2.2.3. Normas de reparcelación para las Unidades de Actuación.

La reparcelación de las Unidades de Actuación se hará de la siguiente forma:

En cada manzana se trazará una línea equidistante a las alineaciones correspondientes a las calles de mayor longitud que la bordea, con la condición de que la distancia entre esa línea y las alineaciones a cada una de estas calles no sea menor de 25 metros.

En aquellas parcelas en las que por su forma irregular no sea esto posible, será única condición el fondo mínimo de parcela de 25 m.

**La superficie mínima de las parcelas será de 150 m²
Frente mínimo de parcela 6 m.**

7.2.2.4 Condiciones de la edificación y usos.

Serán las mismas que las ya definidas en el casco Urbano Consolidado.

7.2.3. Zona 3. Suelo Urbano de Ensanche. Edificación aislada o pareada de vivienda unifamiliar. **(ver art. 3.2.b)**

7.2.3.1. Ámbito de Aplicación.

La superficie delimitada en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (zonificación y usos pormenorizados) como edificación de vivienda unifamiliar (aislada o pareada).

7.2.3.2. Condiciones de Planeamiento.

La actuación arquitectónica en esta zona irá precedida de las correspondientes delimitaciones de unidades de actuación, proyectos de reparcelación y urbanización a desarrollar por el Ayuntamiento.

7.2.3.3. Tipos de edificación.

La edificación permitida en esta zona será la edificación aislada o pareada.

7.2.3.4. Normas de reparcelación para las unidades de actuación.

**Se deberá poder inscribir un círculo de 15 m. en el interior de la parcela.
La parcela mínima será de 400 m².
Frente mínimo de parcela 15 m.**

7.2.3.5. Ocupación máxima del solar.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela mayor del 25% de la superficie total de la misma.

7.2.3.6 Posición de la edificación dentro de la parcela.

La edificación se situará dentro de la parcela edificable, de modo que satisfaga respecto a la alineación exterior, la edificación colindante y los linderos de parcela las siguientes condiciones:

1. Separación respecto a la alineación exterior: 4 metros.

2. Separación respecto a linderos y testeros de parcela: 3 metros.

2.1 Se admite edificación adosada a una linde medianera en caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes, cuando se trate de proyecto unitario y exista acuerdo entre propietarios. En este caso, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

3 La edificabilidad y ocupación del suelo totales, en el caso de edificación pareada o en hilera, que resulten de la ordenación, no podrán superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela sus índices correspondientes.

7.2.3.7 Altura máxima de la edificación

Se permitirá una altura máxima de 2 plantas sobre rasante con un total de 7.00 m.

7.2.3.8 Usos permitidos.

Residencial de vivienda unifamiliar y residencia colectiva.

No se permite el uso de industrial en ninguna de sus categorías,

Será compatible con el uso de viviendas, el de oficinas en su categoría de despacho profesional del titular de la vivienda y el de equipamientos docentes para preescolar en edificio exclusivo.

7.2.3.9. Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

7.2.4. ZONA 4. Suelo urbano de ensanche industrial.

7.2.4.1. Área de aplicación

Es el establecido en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (zonificación y usos pormenorizados) como Zona 4.

7.2.4.2. Condiciones de Planeamiento.

La actuación arquitectónica en esta zona irá precedida de las correspondientes delimitaciones de unidades de actuación, proyectos de reparcelación y urbanización a desarrollar por el Ayuntamiento.

7.2.4.3. Categoría de Industria.

Categoría I. Industria grande con superficie de parcela superior a 10.000 m². Posibilidad de varios accesos; además del aparcamiento obligatorio deberá de contar con al menos una plaza de aparcamiento (carga y descarga) para camiones con remolque de 12 m.

Categoría II. Industria media con superficie de parcela comprendida entre 1.000 y 10.000 m². Dos accesos y aparcamientos en el interior de la parcela. Además del aparcamiento obligatorio, contará con una plaza de aparcamiento para camiones (carga y descarga).

Categoría III. Industria pequeña con superficie de parcela comprendida entre 450 y 1.000 m². Si se resuelve con proyecto integral de ordenación de volúmenes para toda la manzana.

7.2.4.4. Tipos de Edificación.

El tipo de edificación permitido en esta zona será el de edificación abierta, considerándose como tal la industria aislada o agrupada y/o la manzana cerrada densa, afectada solo por el retranqueo en fachada.

7.2.4.5. Parcela Mínima.

Será de 450 m².

7.2.4.6. Ocupación máxima del solar.

No se establece por porcentaje ya que será consecuencia única de los retranqueos específicos en la Norma 7.2.4.8.

7.2.4.7. Altura máxima de la edificación.

Será de 2 plantas o 9 metros.

7.2.4.8. Retranqueos.

- Para edificación abierta:
 - Mínimo en fachada principal, de 10 m desde alineación del solar.
 - En laterales fondos y linderos igual a 5,00 m.
- Para edificación en manzana densa:
 - En fachada principal 10,00 m
 - En laterales y fondo no se contemplan retranqueos.

7.2.4.9. Volumen Legal edificable.

- En edificación industrial:
 - Máxima de 6,00 m³/m² sobre superficie bruta del mismo.

7.2.4.10 Usos Permitidos.

El uso será el industrial en la situación 2 y 3 para los tipos 1, 2, 3 ,4 y 5 descritos en la Norma 6.3.2.

- Uso de vivienda: No se permite en general, y solo en categoría 1 se permite 1 vivienda de 100 m² para el personal de vigilancia.
- Oficinas: Hasta un 25 % de la superficie total construida.

El resto de los usos están prohibidos.

7.2.4.11. Agrupación de parcelas.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de dimensiones mayores, únicamente en I y II categorías. En III categorías podrán agruparse dos parcelas como máximo.

Se podrán parcelar manzanas de I y II categorías para transformarla en III categoría en las siguientes condiciones:

- Deberá tratarse de manzanas completas
- Se conservará la edificabilidad máxima admisible de la manzana original
- Se respetarán las alineaciones establecidas en la manzana original

- El frente de fachada máximo de cada manzana resultante no excederá de 100 m. para lo cual se crearán las vías secundarias precisas que resuelva la dotación de aparcamientos mínima obligatoria.
- Para verificar el cumplimiento de los puntos anteriores será preciso la presentación del correspondiente estudio de detalle en el ayuntamiento.

7.2.4.12. Composición de las Parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

Edificación para naves de edificación y almacenaje

Bloques representativos

Espacios libres para aparcamiento

Construcciones Accesorias

7.2.4.13. Naves de fabricación y almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en los apartados siguientes del presente artículo.

7.2.4.14. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 m de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 20,00 m. en el caso de que sean exentos con limitación por ambas bancas.

7.2.4.15. Espacios libres para aparcamiento.

La superficie destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela incluida la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior al 20 % de la superficie total construida. Dichas superficies quedarán pavimentadas y señalizadas, con una superficie rectangular mínima por plaza de aparcamiento de 2,20 x 4,50 m.

7.2.4.16. Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos aquellos servicios auxiliares por la normativa vigente.

Su emplazamiento, forma y volumen deberán justificarse debidamente y responderán a diseño acertado.

7.2.4.17. Edificación parcial de parcelas.

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, si bien deberán cubrir el 30 % en planta del total de m² de la parcela, una vez reducidas las zonas correspondientes a los retranqueos de fachadas y linderos y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados del artículo 7.6.11 de las presentes Normas.

En cualquier caso, dicha superficie será superior a 450 m² construidos.

En lo que se refiere al frente de fachada principal, será preceptivo que se cubra con edificaciones (bloque representativo o naves de fabricación) un mínimo de los 2/3 de frente útil de fachada, entendiéndose como tal el resultado de deducir los retranqueos laterales al frente de la parcela.

En las industrias de III categoría (nido) será obligatoria la edificación total de la parcela en una sola fase.

7.2.4.18. Composición de las fachadas. Frentes de fachada de las industrias.

Los frentes de fachada de las industrias se ajustarán a las siguientes normas:

- Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente los bloques representativos se retranquearán con 10 m. como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, a excepción de la categoría III.

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones de se retranquearán, así mismo, 10 m. como mínimo, en cada una de las fachadas.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se hayan completado, a base de ellos el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

- En aquellas partes en las que el frente de fachada útil no se haya cubierto por el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 m. y máximo de 35 m. contados desde el límite de la parcela.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Queda prohibido el uso de estos espacios

como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la imagen de esta zona.

7.2.4.19. Soluciones de fachada en parcelas de esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo, al menos en planta baja, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva de los dos tramos rectos. El acceso a estas parcelas se situará como mínimo a 15 m de la tangente de entrada o salida de la curva.

7.2.4.20. Edificaciones en las parcelas.

• Retranqueos.

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas (excepto las de III. Categoría) a los siguientes retranqueos:

- A fachada: Mínimo 10 m.
- Linderos: Mínimo 5 m.

Podrán tolerarse marquesinas con un vuelo máximo de 3 m. en proyección horizontal abiertas por su frente y laterales en casos debidamente justificados.

7.2.4.21. Cerramiento de parcelas.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas de medianerías laterales objeto de retranqueos se materializarán con cerca tipo, excepto en lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura 2 m.

7.2.4.22. Separación entre bloques dentro de la misma parcela.

En el caso en el que no vayan a adosarse a otros, los edificios deberán separarse un mínimo de 6 metros.

7.2.4.23. Altura máxima de la edificación.

- Altura máxima edificación.....9 m.
- El número máximo de plantas.....2
- Planta baja altura libre mínima.....4,5 m
- Altura libre resto plantas.....2,7 m

7.2.4.24. Patios de la edificación.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquellos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la planta más alta de las edificaciones que la limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones de viviendas o locales de trabajo.

En el caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior deduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

7.2.4.25. Sótanos y Semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como lugares de trabajo y los semisótanos cuando los huecos de ventilación tengan una superficie menor de 1/8 de la superficie total.

7.2.4.26. Instalaciones de protección contra el fuego.

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

1. Extintores manuales.

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma química, polvo seco o anhídrido carbónico) que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a parámetros verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

En todas las industrias es de obligado cumplimiento la Norma de Protección contra incendios NBE-CPI-82.

2. Equipos de manguera.

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería. Sus características vendrán indicadas en la Norma contra incendios NBE-CPI-82.

7.2.4.27. Condiciones Higiénicas.

A. Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el polígono, se justarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 22-04-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 del 6 de febrero (BOE 22-04-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

B. Aguas Residuales.

Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/l. El afluente no tendrá una temperatura superior a 30° quedando obligadas las industrias a realizar los proyectos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos clóricos, hidróxido y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/litro.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus respectivos, elaborado por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias

Concentración a no sobrepasar en
Más de:

Parámetro	Ud. de medida	50% Muestras	10% Muestras
Grasas y aceites	Mg/l	10	20
Turbidez	UJT	50,0	75,0
PH		Entre 6 y 9	-----
Cadmio	Mg/l	0,50	1,0
Cromo total	"	1,50	3,0
Cobre	"	0,50	1,0
Plomo	"	7,5	15,0
Mercurio	"	0,05	0,10
Níquel	"	5,5	11,0
Plata	"	0,025	0,05
Zinc	"	3,5	7,0
Arsenio	"	3,0	00
Cianuros	"	5,0	10,0
Cloro residual	"	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	"	0,50	1,0
Amoníaco y Nitrógeno	"	40,00	60,00
Hidrocarburos Clorados	"	0,003	0,006
Toxicidad.	ut	7,5	10,00

7.2.4.28. Ruidos.

Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

7.2.4.29. Condiciones Generales.

Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo del 09/03/1971 (BOE 16/03/71) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 31/11/1961 (Decreto 211/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

7.2.4.30. Condiciones particulares de la Industria de III categoría con la calificación de Industria Nido.

➤ **Tipología.**

El tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total del solar, disponiendo en las manzanas de un patio o vial interior pavimentado y con acceso rodado al que dan las traseras de las industrias y en el que se verifiquen las operaciones de carga y descarga de mercancías.

➤ **Alineaciones Exteriores.**

Las alineaciones exteriores a que han de ajustarse las edificaciones son las definidas en el plano de alineaciones del Plan Parcial de Ordenación.

➤ **Altura de la Edificación.**

La altura de máxima permitida será de 7,50 m. Una vez señalada dicha altura se deja al proyectista la libertad para resolver la cubierta a la altura que le convenga, siempre que ésta no exceda de 9,00 m.

Siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado, se autorizarán las construcciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de la industria, tales como chimeneas, depósitos elevados etc.

➤ **Sótanos y Semisótanos.**

Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, con una altura libre mínima de 2,20 m y una cota de planta baja no superior a 50 cm sobre el nivel de la acera, medido en el punto medio del frente de fachada principal.

➤ **Salientes y vuelos de fachada.**

No se consiente salir de las alineaciones oficiales con ningún cuerpo avanzado salvo en los siguientes casos:

- La decoración de jambas tendrá un saliente máx. de 0,10 m...
- Se permiten rejas con un saliente máx. de 1 m. sobre la alineación de fachada, siempre que salven la altura de 3 m. medida sobre la acera. La longitud en planta de los cuerpos volados podrá alcanzar la totalidad de la línea de fachada excepto 0,60 m a cada lado del eje de medianería.
- Podrán construirse con una altura mínima de 2,25 m. sobre la rasante de la acera y un saliente máximo de 1,00 sobre la alineación de la fachada.

➤ **Condiciones de uso.**

- No se permite el uso de vivienda.
- Sólo se consiente el uso de oficinas propias de cada industria (máx. 25 % de la superficie edificable).
- Se prohíbe el resto de los usos.

➤ **Condiciones Estéticas.**

La construcción se realizará con estructura y materiales de reconocida permanencia, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezcan su aprobación.

7.2.4.31. Edificios existentes.

La edificación existente en el momento de aprobación de estas Normas no se considerará fuera de ordenación hasta no estén aprobadas las unidades de actuación, permitiéndose las obras, excepto ampliación, nueva edificación o reestructuración de más de un 50 % de su estructura. No podrán modificar el uso actual.

7.2.5. Zona 5. Sistema de espacios verdes públicos.

7.2.5.1. Área de aplicación.

Es la recogida en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (zonificación y usos) y en el de Gestión del Suelo Urbano como sistema general de espacios libres.

7.2.5.2. Condiciones generales.

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural.

Los sistemas de gestión a utilizar para la obtención de las zonas verdes en suelo urbano que determinen las presentes Normas serian las de expropiación con forma a lo previsto en la ley del Suelo y su correspondiente reglamento de planeamiento.

Las actuaciones edificatorias que se permitirán serán las de iniciativa y usos públicos tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre bien las concesiones para

construcciones ligeras de explotación privadas como quioscos, casetas de flores, etc... con las siguientes condiciones:

- Justificación de la necesidad de establecimiento
- Superficie ocupada menor del 1 % de la zona verde.
- Coeficiente de volumen inferior al 0,1 m³/m².

7.2.6. Normas urbanísticas para dotaciones.

7.2.6.1 Área de aplicación.

Las presentes Normas afectan a todos los equipamientos que se instalen dentro del terreno municipal de Villarta.

No se definen áreas especiales para equipamientos, pudiendo ubicarse estos en cualquier zona donde los usos admisibles en ella lo permita, bien sean en pequeñas instalaciones aisladas como en grandes áreas de equipamientos de carácter institucional, deportivo, social, sanitario, asistencial, docente, comercial, hotelero y servicios urbanos.

No obstante las dotaciones existentes definidas en el plano de calificación (zonificación y usos pormenorizados) no podrán cambiar la categoría del uso.

7.2.6.2. Condiciones de planeamiento.

1. Las condiciones de planeamiento, edificabilidad, etc.... de los equipamientos serán las correspondientes a las zonas donde estos se ubiquen.

~~2.- Si por las condiciones específicas del equipamiento no pudieran cumplirse, y se tratara de un equipamiento de titularidad pública, el proyecto de construcción podrá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría, previo dictamen de la Comisión Provincial de Urbanismo.~~

2. Se permitirá incrementar la altura máxima permitida en estas normas subsidiarias en los nuevos equipamientos de titularidad pública, en los que las necesidades de los servicios a prestar o de las instalaciones que estos edificios hayan de disponer sea necesario este incremento, siempre y cuando se mantenga la edificabilidad como el número de plantas permitidas por esta norma. (Modificación nss nº 15, 25-11-07)

7.3. Normas Urbanísticas del Suelo Apto para Urbanizar.

7.3.1. Área de aplicación.

Las presentes normas afectan a una zona industrial, situada al sur del pueblo, en el eje de la actual carretera Nacional y que aparece reflejada en el plano del término municipal de Villarta de San Juan, como zona industrial.

7.3.2. Condiciones de planeamiento.

La actuación arquitectónica en esta zona, al tratarse de Suelo Urbanizable, irá precedida del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que se someterá a las especificaciones generales de estas Normas.

El desarrollo del Planeamiento y proyecto de Urbanización, será por el sistema de actuación a definir en el Plan Parcial en iniciativa pública o privada previamente justificada la capacidad de ejecución del planeamiento.

La edificabilidad máxima del Polígono es de 3m³/m².
El uso será industrial.

7.4. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

7.4.1. Área de aplicación.

Se clasifican como suelo No Urbanizable, en estas Normas, todos los terrenos del terreno municipal de Villarta de San Juan, no incluidos como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable (art. 80 y 81, 2 de la Ley del Suelo).

7.4.2. Criterios y características de delimitación.

Por su delimitación se han tenido en cuenta tanto las características naturales de los terrenos, sus valores actuales o su uso viario, como aquellas otras que deriven de su función en la consecuencia de un tipo de desarrollo, que manteniendo la posibilidad de una cierta ocupación dispersa del territorio de término por la edificación, la limita en beneficio concentración de las actividades urbanas en el núcleo de Villarta.

El peso relativo de unas u otras características, permite diferenciar tres grados o subclases de suelo "No Urbanizable", de acuerdo con la Ley del Suelo, denominados:

- A. Suelo No Urbanizable común.
- B. Suelo No Urbanizable Protegido.
- C. Suelo No Urbanizable de Actuación Especial (Sistema General).

7.4.3. Suelo No Urbanizable Común.

Destinado a la producción agraria sin características específicas de protección.

7.4.4. Suelo No Urbanizable Protegido.

La protección específica que se plantea para esta subclase de suelo se basa en el siguiente aspecto:

- a) Un potencial valor agrológico con carácter especial en la vega del Záncara, de elevada productividad y rentabilidad económica.
- b) Zonas de meseta en las cuales, debido a los recursos hidrogeológicos, ponen en especial valor los terrenos cultivados.
- c) Proteger y consolidar una zona verde en el paraje denominado Los Arenales, al N-E del municipio.

7.4.5. Suelo No Urbanizable de Acción Especial.

Zona de especial interés a incluir en este grupo es la zona forestal denominada "Los Tarais" en la zona húmeda del Záncara, último vestigio vegetal de la zona y donde se encuentra la especie "Tamarix", típica de la zona y en vías de desaparición.

7.4.6. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, cualquier que sea su clase carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre el se imponen en las presentes Normas, no darán derecho a indemnización, siempre que no afecte al valor inicial que posee por su rendimiento rústico que le corresponde por su explotación efectiva. (art. 124 de la Ley del Suelo).

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda por su naturaleza agraria.

Las carreteras y vías pecuarias mantendrán las bandas de protección de acuerdo con la legislación vigente.

7.4.7. Acciones permitidas y normas que las regulan.

7.4.7.1 El Suelo No Urbanizable protegido.

Su delimitación viene definida en el plano de clasificación del suelo y protecciones en el suelo no urbanizable mediante las siglas E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7 y E8. Sólo podrán autorizarse acciones directamente relacionadas con el necesario mantenimiento mejoría y explotación de los recursos agrícolas.

En consecuencia se prohíbe la construcción de edificaciones destinadas a viviendas, a actividades industriales o a cualquier otro uso que no sea el almacenamiento y guarda de útiles de labranza o productos agrícolas, siempre que las construcciones no sean más de una a cada parcela catastral, ni tengan más de 20 m² edificadas ni su altura sobrepase los 4 metros.

7.4.7.2. Suelo no Urbanizable Común.

7.4.7.2.1 Parcelaciones.

El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelación urbanística. Tan solo podrán realizarse parcelaciones rústicas de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Agraria.

Salvo lo especialmente dispuesto en las presentes Normas, no cabrá autorizar ni ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo prevista en la Legislación Agraria.

7.4.7.2.2. Prevención de parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un Plan de Ordenación Unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria o tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agrícolas de la zona.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos o que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.
- c) Disponer de servicios de abastecimientos de aguas, abastecimientos de energía eléctrica o red de saneamiento para el conjunto.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

7.4.7.2.3. Definición del núcleo de población.

Se entenderá formado Núcleo de Población, dentro de los suelos No Urbanizables y de acuerdo a lo establecido en la Ley del suelo, cuando se cumpla la siguiente situación;

1. Todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, característicos de las áreas con destino humano, tales como suministro de agua, red de saneamiento, sistemas de accesos viarios, etc...

7.4.7.2.4. Edificaciones (Modificado).

A efectos de lo dispuesto en el art. 36.b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se estiman condiciones objetivas que hacen posible la formación de un núcleo de población para este municipio la concurrencia, en este tipo de suelo,

de más de tres viviendas en un círculo de 200 metros de radio trazado en el centro del emplazamiento propuesto para la nueva vivienda, esto es, se admite la agrupación dentro de cualquier círculo de estas características, de hasta 3 viviendas, no contabilizándose las edificaciones existentes en suelo urbano para este cálculo.

La distancia mínima entre una vivienda situada en suelo no urbanizable y cualquier otra de suelo urbano será al menos de 500 metros.

Otras medidas, encaminadas a evitar la formación de núcleos de población serán:

- A. La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 metros de diámetro.
- B. La ocupación máxima de la parcela será:
 - Para viviendas se ocupará como máximo el 0,02% de la parcela.
 - Para el resto de usos se ocupará como máximo el 10% de la parcela.
- C. La edificabilidad será:
 - Para viviendas: 0,02m²/m².
 - Para el resto de usos: 0,10 m²/m².
- D. La altura máxima de la edificación será de 1 planta o 4,00 m. Para el resto de usos 2 plantas o 7,00 m, pudiendo sobrepasar dicha altura aquellas instalaciones que requieran una mayor elevación.
- E. Los retranqueos, siempre que no exista acuerdo en contra con los colindantes serán de 15,00 metros a cualquier linde. (Modificación nnss nº10,28-05-01)

Modificación

Edificaciones para industrias catalogadas en el Reglamento de Actividades como insalubres y/o peligrosas, incompatibles con el uso residencial; teniendo para su implantación las siguientes restricciones:

- Se ocupará como máximo el 10% de la parcela, incluyendo instalaciones anejas y viales de nueva apertura.
- La edificabilidad no será mayor de 0,1 m²/m².
- La altura máxima será de 2 plantas (7m), pudiendo sobrepasar dicha altura aquellas instalaciones que sea necesaria una mayor elevación (silos, chimeneas, etc)
- La distancia de ubicación de este tipo de industria al límite del suelo urbano o urbanizable del planeamiento será como mínimo de 2000 m. (2 Km).
- La autorización para su construcción se someterá al procedimiento señalado en el art. 16 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto a su utilidad pública o interés social.
- La autorización para su apertura se someterá al procedimiento señalado en el Reglamento de Actividades y a la normativa Sectorial de la industria a instalar.

- Para el resto de instalación seguirá rigiendo lo estipulado en los otros apartados según su uso. (Modificación nnss nº3, 23-12-93)

7.4.7.2.5. Condiciones de uso.

De acuerdo con la Ley del Suelo (art. 85,2) podrán realizarse las siguientes edificaciones dentro del Suelo no urbanizable común:

a) Usos Permitidos.

1. Viviendas unifamiliares, siempre que no produzcan la formación de núcleo de población.
2. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganadera, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajuste, en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
3. Industrias relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas o extractivas, por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar y que puedan resolver por sí mismas los accesos y comunicaciones, los suministros de agua industrial o potable, evacuación de residuos y energía eléctrica. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir los informes previstos del Ministerio de Industria y de la Comisión Provincial de Urbanismo.
4. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
5. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

b) Usos prohibidos.

Todos los demás, no contemplados en los puntos anteriores.

7.4.7.2.6. Características de la edificación.

Las características de las construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En la composición de los edificios (tanto por lo que se refiere a volúmenes como a huecos) así como en los materiales y en el sistema constructivo a emplear se mantendrá el carácter de la edificación tradicional, no autorizándose materiales que por calidad, textura o color lo alteren.

7.4.7.2.7. Edificaciones y usos existentes.

La edificación y usos existentes al aprobarse estas Normas se considerarán consolidados, permitiéndose obras de mantenimiento y mejora, siempre que no impliquen un aumento del volumen edificado ni alteraciones no permitidas del uso y carácter de la edificación.

7.4.7.3. El suelo No Urbanizable de Acción Especial (Sistema general de zonas verdes).

En este subgrupo se prohíbe expresamente cualquier tipo de edificación.

Se permite el uso para el ocio y actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute de la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad.

En esta área se aplicará la expropiación, según se determina en la Norma 7.2.5.

Además de estas limitaciones, tanto en el suelo No Urbanizable Protegido, como en el de Acción Especial, las acciones deberán cumplir las que se establecen para el Suelo No Urbanizable común.

ANEXO 1.CATALOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER.

Dentro del Término Municipal de Villarta de San Juan se encuentran enclavados una serie de elementos naturales a proteger. Su delimitación se incluye en el plano nº 1, (Clasificación del Suelo en el Municipio y Protecciones en Suelo No Urbanizable).

- E1. Encinar situado al N.O del municipio.
- E2. Encinar situado al N.O del municipio.
- E3. Vega del río Zán cara – Cigüela.
- E4. "Los Tarais" situada junto al "Cerrillo" y Ctra. Herencia.
- E5. "Los Arenales" incluido en la zona denominada P-10.
- E6. Encinar, situado junto al camino de Aijona.
- E7. Encinar, situado junto al camino de Daimiel.
- E8. Encinar, situado junto al camino de Monte Carrizo.
- E9. Encinar, situado junto a la Casa de la Vega.
- E10. Encinar, situado en la zona denominada "El Barranco".

Las condiciones de protección vienen definidas en los artículos 7.4.7.1 y 7.4.7.3 de las Normas Subsidiarias.

***Nota: Este es un texto refundido sin carácter legal.
Para cualquier consulta urbanística específica deberá dirigirse a los servicios técnicos del ayuntamiento de Villarta de San Juan.***