

NORMAS SUBSIDIARIAS DE REOCIN

TEXTO REFUNDIDO CON LAS MODIFICACIONES
INTRODUCIDAS HASTA LA C.R.U. 29-12-92

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO
DE REOCIN



NORMAS
URBANISTICAS

TEXTO REFUNDIDO



[Handwritten signature]



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE REOCIN

T E X T O R E F U N D I D O

[Handwritten signature]



N O R M A S U R B A N I S T I C A S



I N D I C E

	Pag.
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	1
DEFINICIONES	3
NORMAS GENERALES PARA EL REGIMEN DEL SUELO	14
NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO	17
CONDICIONES GENERALES DE USO	24
CATEGORIAS	28
CONDICIONES	34
NORMAS GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS	38
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION	41
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	53
ORDENANZAS	59

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL



ART.1. AMBITO TERRITORIAL

1º.- El objeto de estas normas es la ordenación urbanística del territorio que integra el municipio de Reocín.

2º.- Las presentes normas, juntamente con los otros documentos exigidos por el artículo 71 de la Ley del Suelo y 93, 95 y 97 del Reglamento de Planeamiento, integran las Normas Subsidiarias del territorio a que se refiere el número 1 de este artículo.

3º.- Cualquier referencia que se haga a la "Ley del Suelo" ha de entenderse que remite a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril.

4º.- Cualquier referencia que se haga a las "Normas" ha de entenderse Normas Subsidiarias del Término Municipal de Reocín.

ART.2. AMBITO TEMPORAL

Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C. y mantendrán su vigencia indefinidamente en tanto no se sustituyan.

ART.3. REVISION

Se recoge en el correspondiente apartado de la Memoria.

ART.4. SUSTITUCION

Se recoge en el correspondiente apartado de la Memoria.

ART.5. CARACTER VINCULANTE

Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias vincularán a la Administración y a los particulares.



ART.6. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DE LAS NORMAS

1º.- La obligatoriedad de la observancia de estas Normas comporta las limitaciones que establece el art.58 de la Ley del Suelo.

2º.- Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos señalados en el párrafo siguiente y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras no previstos en las Normas.

3º.- Para que puedan autorizarse usos u obras no previstos en las Normas deberán concurrir los siguientes requisitos :

- a) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- b) No dificultar la ejecución de las Normas y de los planes que en su desarrollo puedan aprobarse.
- c) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario.- Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando el Ayuntamiento anuncie la revocación de la autorización.- No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras.- Los gastos de formalización del documento público y su acceso registral serán de cuenta del autorizado.

ART.7. INTERPRETACION DE LAS NORMAS

Estas Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de las mismas expresados en el capítulo de Memoria.

En caso de duda o de imprecisión prevalecerá la situación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

DEFINICIONES



ART.8. SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y los comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie y que se recogen como tales en los Planos de estas Normas.

ART.9. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que son aptos para ser urbanizados y que se recogen como tales en los Planos de estas Normas.

ART.10. SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos considerados por estas Normas como no aptos para ser urbanizados.- Comprenden aquellos no calificados como Urbanos o Urbanizables y aquellos otros a los que las Normas imponen determinadas condiciones de protección.

ART.11. SISTEMA GENERAL

Es cada uno de los conjuntos homogéneos de elementos al servicio de la ordenación que configuran el desarrollo urbano y constituyen una estructura que soporta las necesidades generales de la población a la que sirven.- Esquemáticamente su clasificación es la siguiente, en estas Normas :

- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA
Sis. Gral. de Comunicaciones, Sis. Gral. Viario.
Sis. Gral. de Servicios.
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO, COMUNITARIO Y PARA CENTROS PUBLICOS.



ART.12. SISTEMA GENERAL VIARIO

Conjunto de elementos destinados a la comunicación por medio de tráfico rodado y peatonal, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior.- Este Sistema Gral. abarca tanto el viario en sí como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio. (gasolineras, aparcamientos, estación de autobuses, etc.).

ART.13. SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS

Conjunto de elementos destinados al transporte de agua de consumo, agua residual, energía eléctrica entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior.- Este Sistema Gral. abarca tanto el conducto del servicio en sí como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento o mantenimiento.

ART.14. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Conjunto de elementos destinados a parques públicos y zonas verdes que por su dimensión, emplazamiento y servicios, sirven a la generalidad de la población.

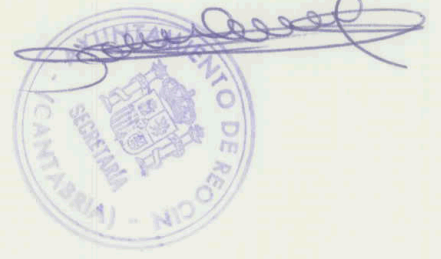
ART.15. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Conjunto de elementos de carácter público o privado destinados a complementar la residencia soportando las necesidades religiosas, docentes, sanitarias, deportivas, asistenciales, administrativas y de gobierno.

ART.16. OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR

Son aquellas actuaciones en Suelo Urbano encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Independientemente de las O. R. I. que pudieran señalarse en estas Normas, podrán delimitarse otras a los fines señalados en el párrafo primero de este punto.



ART.17. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Es el grado de planeamiento exigido para el desarrollo, mediante ordenación detallada, de las Operaciones de Reforma Interior.

Cuando se trate de Operaciones de Reforma Interior previstas en estas Normas deberán respetarse las Ordenanzas señaladas para las zonas denominadas O.R.I.

Cuando se trate de Operaciones de Reforma Interior no previstas, no se podrá modificar la estructura fundamental de las Normas, a cuyo efecto se acompañará además, un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia e incidencia sobre estas Normas.- En ningún caso podrán alterarse los Sistemas Generales previstos en las Normas.

La delimitación del ámbito de las Operaciones de Reforma Interior, no previstas en estas Normas, será objeto de proyecto previo a la redacción del Plan Especial correspondiente.

ART.18. ESTUDIOS DE DETALLE

Son los documentos justificativos de :

- Señalamiento de ALINEACIONES Y RASANTES cuando no figuran en las Normas.
- Reajuste de las ALINEACIONES Y RASANTES que figuran en las Normas.
- Ordenación o reajuste de la ordenación de los volúmenes señalados en estas Normas de acuerdo con las siguientes especificaciones :

a) Se consideran determinaciones fundamentales el índice de edificabilidad y la densidad en viviendas por hectárea señaladas en estas Normas, así como el tamaño y emplazamiento de las cesiones.

b) El Estudio de Detalle no supondrá incremento de la densidad de habitantes y de la edificabilidad en relación con las previsiones que con carácter general se contienen para cada zona en las Normas.

c) Quedará resuelto a costa del propio solar el estacionamiento de vehículos a razón de una plaza por vivienda y por cada 50 m² de uso de oficinas o comercial o cada cuatro localidades de espectáculos.

El Ayuntamiento podrá imponer además de las condiciones señaladas en este epígrafe, otras más restrictivas de volumen y uso e incluso denegar definitivamente el Estudio de Detalle por consideraciones urbanísticas.



ART.19. PROYECTO DE URBANIZACION

a) Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas, y en suelo urbanizable, la realización material de los Planes Parciales.- También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interiores.

b) Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

c) Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las Normas.

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

e) Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

ART.20. AREA

Es la superficie de terreno que estas Normas delimitan como SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Para su desarrollo se dividirán en SECTORES, pudiendo cada AREA componerse de uno o varios SECTORES.

ART.21. SECTOR

Es la superficie de terreno de SUELO APTO PARA URBANIZAR que conforma una división de planeamiento y cuya ordenación detallada deberá llevarse a cabo mediante la aprobación de un PLAN PARCIAL.



ART.22. PLAN PARCIAL

Es el grado de planeamiento exigido para el desarrollo, mediante ordenación detallada, de la superficie abarcada por un sector salvo que la totalidad de la superficie del sector esté calificada como SISTEMA GENERAL.

ART.23. EDIFICIOS DE INTERES Y/O CARACTERISTICOS

Son los edificios que por sus valores históricos, arquitectónicos, ambientales o de representación merecen una protección específica y se grafian en los planos con un asterisco.

ART.24. ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que se fijan como tales en estas Normas, en los PLANES DE REFORMA INTERIOR, o en los ESTUDIOS DE DETALLE.

ART.25. ALINEACIONES EXTERIORES

Son las ALINEACIONES OFICIALES que fijan el límite de la PARCELA EDIFICABLE con los espacios libres exteriores, equipamiento comunitario, vías, calles o plazas.

ART.26. ALINEACIONES INTERIORES

Son las ALINEACIONES OFICIALES que fijan los límites de edificación en el interior de las MANZANAS.

ART.27. ALINEACIONES ACTUALES

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

ART.28. MANZANA

Es la unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales.



ART.29. FINCA FUERA DE LINEA

Es aquella en la que la ALINEACION OFICIAL corta la superficie de la finca limitada por las ALINEACIONES ACTUALES.

ART.30. FINCA REMETIDA

Es aquella en que la ALINEACION OFICIAL queda fuera de la finca.

ART.31. PARCELA EDIFICABLE

Es la parte de solar comprendida dentro de las ALINEACIONES OFICIALES.

ART.32. RETRANQUEO O DISTANCIA

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre :

- a) ALINEACION OFICIAL Y LINEA DE EDIFICACION.
- b) EJE DE CALLE Y LINEA DE EDIFICACION.
- c) LINDEROS DE LA PARCELA EDIFICABLE Y LINEA DE EDIFICACION.

ART.33. RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en estas Normas, en los PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR o en los ESTUDIOS DE DETALLE.

ART.34. RASANTES ACTUALES

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

ART.35. ALTURA DE EDIFICACION

Es la distancia vertical medida sobre la fachada del edificio desde la rasante oficial de la acera, o en su caso del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.



ART.36. ALTURA DE PISOS

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ART.37. ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

ART.38. LINEA DE EDIFICACION

Es la que delimita la SUPERFICIE OCUPABLE.

ART.39. SUPERFICIE OCUPABLE

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados y abiertos.- Las construcciones subterráneas debajo de la SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas ordenanzas, excluidas de la superficie OCUPABLE.

ART.40. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

ART.41. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

ART.42. SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE O DE OCUPACION

Se fija por la relación entre SUPERFICIE OCUPABLE y de la PARCELA EDIFICABLE.



ART.43. POLIGONO

A los efectos de estas Normas, se entiende por polígono la superficie de SUELO URBANO y SUELO URBANIZABLE, que supone un módulo para la ejecución del Planeamiento y que reúne las siguientes condiciones :

a) Que por su dimensión y características de la ordenación es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.

b) Que haga posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

ART.44. UNIDAD DE ACTUACION

A los efectos de las Normas, se entiende por Unidad de Actuación la superficie de SUELO URBANO que supone un módulo para la ejecución del planeamiento y que cuando menos hace posible la distribución de los beneficios y cargas derivadas de las Normas.

ART.45. ACTUACION AISLADA

A los efectos de las Normas, se entiende por Actuación Aislada la superficie de SUELO URBANO que supone un módulo para la ejecución del planeamiento y que por su dimensión y características no resulta posible su clasificación como POLIGONO o UNIDAD DE ACTUACION.

ART.46. SOLAR

Es la superficie de SUELO URBANO, apta para la edificación que cuenta con :

- acceso rodado.
- abastecimiento de agua de la red municipal.
- evacuación de aguas a la red municipal.
- suministro de energía eléctrica.
- frente a vía pública igual o superior al mínimo señalado en cada caso por las Ordenanzas.
- encintado de aceras.

[Handwritten signature]



- pavimentación de la calzada.
- alineaciones oficiales, definidas en documentos vigentes.
- rasantes oficiales, definidas en documentos vigentes.

En la Cédula Urbanística se señalarán los servicios existentes con definición de su carácter de suficientes o insuficientes en función de las posibilidades de edificación de la zona y para ser tenida en cuenta en las GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION.

ART.47. GARANTIAS PARA LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION Y EDIFICACION

Se exigirá como garantía de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el depósito en metálico o aval bancario del importe total de la urbanización según valoración efectuada por el Ayuntamiento.

ART.48. PLAZO PARA EDIFICAR

El plazo para edificar los SOLARES, será de dos años contados a partir desde el momento en que reunan todos los requisitos para ser considerados como tales.

ART.49. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es la parte de parcela excluida la superficie OCUPABLE.

ART.50. EDIFICABILIDAD

Es la medida de edificación en una determinada ZONA.

ART.51. PIEZA HABITABLE

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.



ART.52. PLANTA BAJA

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terraza, o por encima de esta rasante.

ART.53. PORTAL

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

ART.54. SOTANOS Y SEMISOTANOS

a) Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b) Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

ART.55. EDIFICIO EXENTO

Es aquella edificación que está aislada y separada totalmente de otras construcciones por espacios no edificados.

ART.56. USOS PERMITIDOS

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.

ART.57. USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.

ART.58. USOS COMPATIBLES

Son aquellos que se consienten en determinadas condiciones en las zonas que se señalan en las Ordenanzas.



ART.59. EDIFICIO EXCLUSIVO

Es en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

ART.60. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con las mismas.

N O R M A S G E N E R A L E S P A R A E L R E G I M E N



ART.61. CLASIFICACION DEL SUELO

1º.- A los efectos de aplicación de estas Normas, el suelo del término municipal se clasifica en SUELO URBANO, SUELO APTO PARA URBANIZAR y SUELO NO URBANIZABLE.- La delimitación de estos tipos de suelo se recoge en los correspondientes planos.

2º.- La conversión del SUELO APTO PARA URBANIZAR en SUELO URBANO se operará por la ejecución de los correspondientes PLANES PARCIALES.

ART.62. SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que estas Normas incluyen como tal, delimitados en los correspondientes planos, y en base a las siguientes consideraciones :

a) Contar con los servicios que se señalan en el artículo 78 a) de la Ley del suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento.

b) Ser áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 de su superficie, en la forma en que se preve en el art.78 a) de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento.

c) A los efectos de la delimitación y con carácter subsidiario se han tenido en cuenta los terrenos gravados por Contribución Urbana.

ART.63. CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO URBANO

Las cesiones obligatorias gratuitas en el Suelo Urbano tendrán la siguiente extensión :

a) Suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de vías y plazas.

b) Suelo destinado a jardines públicos.

c) Suelo destinado a centros públicos de E.G.B.



ART.64. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Estas Normas clasifican como Suelo Apto para Urbanizar el que, según la política inspiradora del planeamiento, reúne las condiciones para poder ser urbanizado.

La delimitación de este Suelo se recoge en los correspondientes planos.

ART.65. OBRAS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

1º.- Para la actuación en Suelo Apto para Urbanizar, es preceptivo que previamente estén aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

2º.- En tanto no se aprueben los Planes Parciales, la actuación sobre este tipo de suelo será la misma que para el Suelo No Urbanizable.

ART.66. SISTEMAS DE ACTUACION

Se utilizará prioritariamente para la ejecución de los polígonos en los Suelo Aptos para Urbanizar el sistema de COMPENSACION.

ART.67. CESIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Las cesiones obligatorias gratuitas en el Suelo Apto para Urbanizar serán las que se recogen en el art.84.3 de la Ley del Suelo.

ART.68. SUELO NO URBANIZABLE

1º.- El resto del territorio, a tenor de lo dispuesto en el art.80 a) se ha considerado no urbanizable.

2º.- A tenor de lo dispuesto en el art.80 b) se han considerado dentro de este suelo una zona que merece especial protección en concordancia con lo dispuesto en el artículo 73 b) de la Ley del Suelo

3º.- El desarrollo de las previsiones contenidas en el correspondiente capítulo para esta zona se realizará a través de los Planes Especiales que obligatoriamente han de elaborarse.



ART.69. OBRAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Este Suelo estará sujeto a las limitaciones que se establecen en el art.86 de la Ley del Suelo y a las que se establecen para las edificaciones aisladas.



NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

GENERALIDADES

ART.70. NORMAS GENERALES DE TRAMITACION

1º.- Las peticiones que se formulen deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario.- Se dirigirán al Excmo. Sr. Alcalde efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

2º.- En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un Proyecto Técnico se consignará el nombre y dirección del Facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial como requisito previo a su presentación en el citado Registro.

3º.- La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras precisarán la autorización municipal que será complementaria de la licencia correspondiente y quedarán sometidas a la Dirección Facultativa de la obra.

4º.- Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

ART.71. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1º.- Estarán sujetos a licencia todos los actos relacionados en el art.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y todo tipo de obras de urbanización.

2º.- Los actos relacionados con este artículo que se promuevan por Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren Bienes Estatales, estarán igualmente sujetos a Licencia Municipal.

3º.- En casos de urgencia o de excepcional interés, se tendrá en cuenta lo que dispone el art.180.2 de la Ley del suelo y los art.8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ART.72. LICENCIAS EN SUELO URBANO

1º.- Unicamente se podrán conceder en Suelo que tenga la condición de "solar" y previa aprobación del Proyecto de Planeamiento correspondiente, P.E.R.I. o Estudio de detalle, si se ha fijado por las normas su necesidad.

2º.- El procedimiento se ajustará a lo establecido en el art.9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.



3º.- La solicitud se presentará al Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente con los documentos mínimos exigidos por el Colegio Oficial y visado por éste.- Todo proyecto deberá ir acompañado de la correspondiente ficha urbanística que refleje las condiciones del Proyecto.- Esta ficha será solicitada previamente del Ayuntamiento.

4º.- La motivación de la denegación de la licencia deberá fundarse en incumplimiento de estas Normas o de que cualquiera de los requisitos formales que deben contener el Proyecto o la solicitud.

5º.- Cuando se pretenda edificar en Suelo Urbano que no reúna las condiciones de solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones además de las señaladas en los puntos anteriores :

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse, expresamente, a la edificación y urbanización simultáneas.

- Prestará fianza al equivalente o al 15%, como mínimo, del costo de las obras de urbanización, según evaluación que el mismo formule y que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de no ajustarse a los precios reales.

- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta que no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten a los frentes de fachada sino a todas las infraestructuras necesarias para que el terreno pueda tener consideración de solar hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento.

- El cumplimiento de la obligación de urbanizar comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización así como la pérdida de la fianza señalada.

ART.73. LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

1º.- Aprobado el Plan Parcial y realizadas las obras de urbanización, se estará a lo señalado para el Suelo Urbano.

2º.- El régimen aplicable será el del Suelo No Urbanizable en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y sus Proyectos de Urbanización.- En este caso se actuará conforme a lo previsto en el art.44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

[Handwritten signature]



ART.74. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Se actuará conforme a lo previsto en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART.75. PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE DE LICENCIAS

1º.- El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencias será el establecido por el art.9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2º.- Otorgada la licencia se notificará el acuerdo con la liquidación de la tasa al interesado, el cual tendrá que satisfacer el pago en el plazo que se señale.- El interesado acepta el compromiso de este pago desde el momento que presente la solicitud de licencia.

3º.- En la notificación de la liquidación de la tasa se hará constar el plazo en el cual podrá el interesado retirar la licencia.- Transcurrido este plazo sin retirarla se entenderá que renuncia a ella y se procederá a retirar su caducidad.

ART.76. PLAZOS

Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deben concluirse.- Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si el Ayuntamiento no lo considera excesivo.- En otro caso, señalará el que considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra a ejecutar.

El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

ART.77. PLAZO DE INICIACION

1º.- Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieren iniciado en el plazo de seis meses establecido.- No obstante, el titular de la licencia, dentro de dicho plazo podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá sino se hubiere acordado, en el Sector o Zona de que se trate, la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los art.27 y 98.2 de la Ley del Suelo y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento de otorgamiento de la licencia.

2º.- La caducidad a que se refiere el párrafo anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.

3º.- La prórroga del plazo de iniciación de la obra o instalación objeto de la licencia a que se refiere el párrafo primero de este artículo devengará las correspondientes tasas.

ART.78. INICIACION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES

A los efectos señalados en el artículo anterior solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes :

- Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración municipal y

- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y exista una relación funcional entre los ejecutados y el proyecto objeto de la licencia.

ART.79. PLAZO DE EJECUCION

1º.- El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso :

- La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución con devengo de las correspondientes tasas.

- La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva que se hubiere aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la necesidad de obtener licencia de adaptación con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara, para continuar las obras.

2º.- El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento teniendo en cuenta su estado y la complejidad de las pendientes de realizar y en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

3º.- El incumplimiento de los plazos nuevamente concedidos llevará implícito la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

4º.- Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias, edificación forzosa, o de la que proceda, según la licencia de que se trate.



ART.80. APERTURA DE INDUSTRIAS

Para la apertura de toda industria, además de la tramitación exigida para todas las licencias de edificación, la petición de licencia deberá ir acompañada del Proyecto de Instalación con relación exacta de la maquinaria y elementos a instalar así como la potencia de cada máquina y el conjunto de la instalación, con el visado del Colegio Oficial correspondiente.- Estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

ART.81. CAMBIOS DE USO

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria o servicios en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique cómo incide en el ordenamiento urbanístico el nuevo uso que se pretende.- El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos, acordará la concesión o denegación de la licencia.

ART.82. INSPECCION DE LAS OBRAS

1º.- Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento tendrá que señalar la alineación oficial, extendiendo al efecto la correspondiente acta, la cual no eximirá al promotor de la responsabilidad en la alineación del edificio.- Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

2º.- En el plazo de un mes y de acuerdo con el Técnico Municipal encargado de la inspección, se efectuará ésta levantándose el Acta de Replanteo.- Pasado este plazo, se entenderá que pueden continuarse las obras.

ART.83. LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION

1º.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes deberán solicitar del Ayuntamiento la licencia de Primera Utilización a cuya solicitud acompañarán el Certificado o documento Final de Obra.

2º.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado de acuerdo con el Proyecto autorizado, otorgará la licencia de Primera Utilización.

3º.- No se concederá por el Ayuntamiento ni por las compañías de Servicios, las acometidas de agua, luz, gas, teléfono, etc., en tanto no se presente la Cédula de Habitabilidad.

ART.84. INFRACCIONES

Para la vigilancia de la disciplina urbanística y mantenimiento del orden urbanístico se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.



ART.85. LICENCIAS DE PARCELACION

1º.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2º.- Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano y en el Suelo Apto para Urbanizar una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

3º.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4º.- Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas a fin de constituir fincas independientes.

5º.- Asimismo, serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas se den las circunstancias del art.95 de la Ley del Suelo.

6º.- Se considera ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Subsidiarias y en los correspondientes Planes Parciales que se aprueben al amparo de las mismas.

7º.- En Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.- En las Segregaciones y divisiones no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (art.85.4 de la Ley del Suelo).

ART.86. REPARCELACIONES

1º.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un Sector o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada a las normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.



2º.- Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

3º.- En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

4º.- Podrán realizarse proyectos de reparcelación en los casos siguientes :

- En aquellas zonas de Suelo Urbano no incluidas en Estudios de Detalle.

- En las zonas de Suelo Urbano incluidas en Estudios de Detalle como consecuencia y desarrollo de dichos Estudios de Detalle.

- Al amparo de los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar.

5º.- Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedarán suspendidas sin declaración previa, de acuerdo con el art.98 de la Ley del Suelo, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del sector o unidad de actuación.

6º.- Podrá imponerse con carácter obligatorio la reparcelación, cuando para la construcción de los tipos edificatorios previstos sea necesaria la rectificación del límite o alineaciones de las parcelas.



CONDICIONES GENERALES DE USOS

ART.87. CLASIFICACION

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes :

- a) VIVIENDA
- b) GARAJE APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL
- c) ARTESANIA
- d) INDUSTRIA
- e) HOTELERO
- f) COMERCIAL
- g) OFICINAS
- h) ESPECTACULOS
- i) SALAS DE REUNION
- j) RELIGIOSO
- k) CULTURA
- l) DEPORTIVO
- m) SANITARIO
- n) AGRICOLA

ART.88. SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Norma específica de la zona.

ART.89. AMBITO DE APLICACION

Las normas que se fijan en los apartados siguientes son la aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.



ART.90. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando están dedicados o se destinan a "USOS PERMITIDOS", por la Norma correspondiente.

ART.91. DEFINICIONES

A) **VIVIENDA** : Se denomina "VIVIENDA" al edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

B) **GARAJE APARCAMIENTO** : Se denomina "GARAJE APARCAMIENTO", a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos objetos del Monopolio de Petróleos, se entiende por "ESTACION DE SERVICIO" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se considerarán "TALLERES DEL AUTOMOVIL", los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil incluso los servicios de lavado y engrase.

C) **ARTESANIA** : Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y por ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplean.

D) **INDUSTRIA** : A los efectos de estas Normas, se define como uso INDUSTRIAL el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten, para obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasados, transportes y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, comprendidos como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y en general, los almacenes anejos a comercios y oficinas.



E) **HOTELERO** : Es el uso correspondiente a aquellos edificios de servicio al público, que se destinan al alojamiento temporal.- Se considerarán incluidos en este USO DE RESIDENCIAS, Colegios Mayores, y edificios análogos así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

F) **COMERCIAL** : Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendida en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

ALIMENTACION

VESTIDOS, CALZADO Y TOCADO

MOBILIARIO, ARTICULOS DE VIAJE Y GUARNICIONERIA

DROGUERIA, PERFUMERIA, LIMPIEZA, PRODUCTOS QUIMICOS Y FARMACEUTICOS, Y COMBUSTIBLES, MAQUINARIA, PRODUCTOS METALICOS Y MATERIAL DE SANEAMIENTO

PAPEL Y ARTES GRAFICAS, MATERIAL DE OFICINA, LOTERIA

APARATOS E INSTRUMENTOS SANITARIOS, CIENTIFICOS, MUSICA

VARIOS (DE REGALOS, EFECTOS NAVALES, ETC.)

Tambien se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, ni incómoda ni insalubre, en la que predomina la parte comercial.

G) **OFICINAS** : Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas, de carácter público o privado, los de Banca y Bolsa, los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

H) **ESPECTACULOS** : Corresponde este uso a los locales destinados al público, con fines de cultura y recreo.

I) **SALAS DE REUNION** : Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relaciones.

J) **RELIGIOSO** : Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

K) **CULTURAL** : Corresponde a los edificios o locales que se destinan, principalmente, a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.



L) DEPORTIVO : Se incluyen los lugares o edificios, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

M) SANITARIO : Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

N) AGRICOLA : Corresponde a los edificios, establos o almacenes destinados a la Ganadería o a la Agricultura.

C A T E G O R I A S



ART.92. A) USO VIVIENDA

1º.- Vivienda unifamiliar, situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otros de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2º.- Vivienda colectiva, edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3º.- Apartamento, vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas, que cumplen las condiciones de vivienda mínima.- Puede admitirse un programa de dormitorio de dos camas, ducha, lavabo y retrete, cuando tenga cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

ART.93. B) USO GARAJES APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

1º.- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de las viviendas.

2º.- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.

3º.- Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4º.- Garaje-aparcamiento en edificios exclusivos.

5º.- Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6º.- Estaciones de servicio.

7º.- Talleres del automóvil.

8º.- Servicio público de transportes.

[Handwritten signature]



ART.94. C) ARTESANIA

1º.- TALLERES DOMESTICOS O DE EXPLOTACION FAMILIAR.

Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.

2º.- ARTESANIA DE SERVICIO

Las mismas actividades de los "talleres domésticos" al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

3º.- ARTESANIA DE SERVICIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4º.- TALLERES DE ARTESANIA

Estudios de escultor, pintor o análogos.- En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

ART.95. D) USO INDUSTRIAL

1º.- INDUSTRIAL, comprende toda industria, excepto la industria insalubre, nociva o peligrosa.- Se excluyen, expresamente, los cementerios de coches y almacenajes de chatarra.

2º.- ALMACENES

3º.- TALLERES, hasta 500 m2 de superficie construida y 50 C.V. de potencia instalada.



ART.96. E) USO HOTELERO

1º.- Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m2 de superficie edificada.

2º.- Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m2.

3º.- Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 m2.

4º.- Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m2.

5º.- Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 m2 de superficie edificada.

6º.- Camping, según su reglamentación propia
Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los dos límites especificados se clasificará en el grupo o categoría superior.

ART.97. E) USO COMERCIAL

1º.- MERCADOS DE ABASTOS

2º.- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinado a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

3º.- Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas.

4º.- Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera.

5º.- Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

6º.- Locales comerciales en pasajes.

[Handwritten signature]



ART.98. G) USO OFICINAS

1º.- Edificios con más de 60% de la superficie total edificada y superior a 2.000 m2 destinada al uso oficinas y el resto a otros usos, excepto el de viviendas.

2º.- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada al uso de oficinas y con superficie total hasta 2.000 m2.

3º.- Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.

4º.- Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

ART.99. H) USO ESPECTACULOS

1º.- Espectáculos de más de 501 espectadores.

2º.- Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

3º.- Espectáculos hasta 250 espectadores.

4º.- Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

ART.100. I) USO SALAS DE REUNION

1º.- Casinos, salas de fiestas, academias de baile, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 m2 de superficie total.

2º.- Todos los usos anteriores comprendidos entre 251 y 500 m2 de superficie total.

3º.- Todos los usos anteriores hasta 250 m2 de superficie total.

4º.- Bares, restaurantes, terrazas, bailes al aire libre.

[Handwritten signature]



ART.101. J) USO RELIGIOSO

- 1º.- Conventos.
- 2º.- Centros Parroquiales.
- 3º.- Templos.
- 4º.- Capillas y oratorios.

ART.102. K) USO CULTURAL

- 1º.- Centro de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.
- 2º.- Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centro de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).
- 3º.- Centros de estudio de carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos) incluso guarderías.

ART.103. L) USO DEPORTIVO

- 1º.- Deportes en generla con espectadores.
- 2º.- Deportes sin espectadores.



ART.104. M) USO SANITARIO

1ª.- Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificios exclusivo y exento.

2ª.- Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3ª.- Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios en edificio exclusivo.

4ª.- Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo.

5ª.- Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados.

6ª.- Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

ART.105. N) USO AGRICOLA

Establos, estercoleros, silos y almacenes en relación con la ganadería y agricultura.

CONDICIONES



ART.106. A) USO VIVIENDA

1º.- No se permitirán viviendas en sótano.

2º.- Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, y cumplirá por tanto, una de las condiciones siguientes :

a) Que den a calle o plaza con una fachada mínima de 5,50 m. y una superficie máxima de 80 m2.

b) Que de a patio abierto al menos por uno de sus lados con una superficie mínima de patio sobre terreno propio de 40 m2. un lado no menor de 6 m. y una fachada mínima de la vivienda de 5,50 y 80 m2. de superficie.

c) Que den a patio de manzana con una superficie mínima de 100 m2. u un lado mínimo de 7 m. con una longitud de fachada de 5,50 y una superficie máxima de 80 m2.

ART.107. B) USO GARAJE APARCAMIENTO

1º.- La instalación y uso de garaje aparcamiento y locales, para el servicio del automóvil, deberán sujetarse a las prescripciones de la presente NORMA y demás disposiciones vigentes.

2º.- El Ayuntamiento, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.- El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento si fuese obligatorio, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3º.- Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

4º.- Se prohíbe el acceso directo rodado por las vías rápidas de la red arterial, excepto los de categoría 1ª, 2ª y 3ª, es decir, de viviendas unifamiliares, en planta baja y sótano y en patio de manzana, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.



5º.- Se entiende, por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros.- Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos, no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

6º.- En la categoría 9ª, se comprende, únicamente, las estaciones para el servicio público de transportes de viajeros y nunca de mercancías, fijándose su emplazamiento por el Ayuntamiento.

ART.108. C) USO ARTESANIA

1º.- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.- El nivel sonoro en la vivienda receptora más próxima no sobrepasará, en ningún caso, los 45 Dbs.

2º.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para uso VIVIENDA que les sea de aplicación y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3º.- En categoría 1ª tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 C.V.

4º.- En categoría 2ª no podrán situarse más que en planta baja y semisótano.- La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 C.V.-

Cuando la actividad sea de "limpieza en seco" o "lavandería", se autorizará una potencia máxima total de 10 C.V. condicionado que ningún motor exceda de 3 C.V.

5º.- En categoría 3ª estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso.- Tendrá una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 C.V.

6º.- En categoría 4ª tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 C.V.

ART.109. D) USO INDUSTRIA

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia.



ART.110. E) USO HOTELERO

Cumplirán lo establecido en las normas y condiciones que señala el Ministerio de Información y Turismo.

ART.111. F) USO COMERCIAL

1º.- Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso, las de carácter específico que les corresponde, que a continuación de las generales, se establecen por categorías.-

2º.- Son condiciones de carácter general :

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos de escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida, inalterable al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de tres metros respectivamente.

e) En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, en todos los casos, y los de las restantes 4ª y 5ª, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministros y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

f) Dada la peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica que, en cualquier caso, observará, como mínimo, las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

ART.112. G) USO OFICINAS

En las oficinas profesionales de categoría 4ª, se cumplirán además las condiciones del uso de viviendas que le fueren de aplicación.



ART.113. H) USO ESPECTACULOS

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ART.114. I) USO SALAS DE REUNION

1º.- Cumplirán las establecidas para el uso de comercio.

2º.- Se sujetarán a las disposiciones vigentes, en especial al Reglamento de Espectáculos Públicos.

ART.115. J) USO RELIGIOSO

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

ART.116. K) USO CULTURAL

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueran de aplicación.

ART.117. L) USO DEPORTIVO

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

ART.118. M) USO SANITARIO

Cumplirán lo establecido en las disposiciones vigentes.

NORMAS GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS



ART.119. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

ART.120. PORTALES

1º.- El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de dos metros.- El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.- Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2º.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

ART.121. ESCALERAS

1º.- Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2º.- En las edificaciones hasta cuatro plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta igual a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras.- La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

3º.- Las escaleras no podrá comunicar directamente con los locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

ART.122. SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.



ART.123. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.- Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

ART.124. ENTREPLANTAS

Se permitirá la división de la planta baja en dos alturas habitables cuando no esté agotado el nº de plantas máximas en el edificio.- Se admitirán forjados que dividan la altura de la planta baja si se cumplen las siguientes condiciones :

- El forjado no deberá acusarse en ninguna de las fachadas a calle, retranqueándose de ellas un mínimo de tres metros.

- Cuando se destinen a locales habitables, la altura mínima de suelo a techo de cada una de las plantas resultantes será de 2,50 m.

- Los accesos a la entreplanta se realizarán exclusivamente desde el local que la utiliza y no desde los núcleos de comunicación comunes al resto del edificio.

ART.125. VIVIENDAS INTERIORES

Quedan prohibidas las viviendas interiores.- Se consideran viviendas interiores las que reúnan alguna de las condiciones siguientes :

- Que den a calle o plaza con una fachada mínima de 5,50 metros y una superficie máxima de 80 m².

- Que den a patio abierto al menos por uno de sus lados con una superficie mínima de patio sobre terreno propio de 40 m²., un lado no menor de 6 m. y una fachada mínima de la vivienda de 5,50 y 80 m² de superficie.

- Que den a patio de manzana con una superficie mínima de 100 m² y un lado mínimo de 7 m. con una longitud de fachada de 5,50 y una superficie máxima de 80 m².



ART.126. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Los forjados de los pisos de las plantas bajas son viviendas deberán situarse sobre cámara de aire ventilada de 30 cm. de altura libre como mínimo.

ART.127. FOSAS SEPTICAS

No se admitirá el uso de fosas sépticas salvo en el caso de vivienda en el Medio Rural y hasta un tope de dos viviendas por fosa.

En los demás casos a falta de alcantarillado será obligatorio la instalación de una estación depuradora.

ART.128. VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Les será de aplicación los reglamentos y ordenanzas que regulan expresamente la construcción de este tipo de viviendas.

ART.129. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

En las instalaciones de agua potable, energía eléctrica, red de saneamiento, calefacción, aire acondicionado, gas, teléfono, antenas de televisión, chimeneas, conducciones, etc. se estará a lo dispuesto en la NTE o en las Normas que, en cada caso, fije el Ayuntamiento.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION



ART.130. CONDICIONES DEL TERRENO

Los terrenos sobre los que se pretenda la edificación deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por la Ley del Suelo en su artículo 82 para poder ser considerados como solares.

Por lo anterior, en todos los proyectos que se presenten deberán incorporarse los planos y presupuestos necesarios que definan toda la urbanización, concretamente, en lo que se refiere a : acceso rodado, pavimentado, encintado, aceras, distribución de aguas, red de alcantarillado y energía eléctrica.

En los casos de que el terreno disponga de alguno de estos servicios bastará con que éstos se reflejen en los planos indicando su existencia.

Si el terreno, por su profundidad respecto a la vía pública, permitiese la ejecución de alguna edificación que no dé directamente a dicha vía, será necesario acompañar al proyecto del mismo el de urbanización interior de la parcela en la que queden resueltos los servicios citados anteriormente.

ART.131. SUPERFICIE DE LA PARCELA

La superficie de la parcela sobre la que se pretenda la edificación será en cada caso la que resulte de su medición real y deberá figurar expresamente en los planos firmados por el Autor del proyecto o en su defecto en la certificación registral correspondiente.

La escala del plano de parcela será de 1:200 debiendo estar perfectamente acotado y señalada la triangulación del mismo para comprobación de la superficie.

ART.132. SUPERFICIE DE PARCELA COMPUTABLE

A los efectos de edificabilidad será computable la superficie de parcela que resulte de su medición real, o en su defecto, en la certificación registral correspondiente, independientemente de las cesiones obligatorias y gratuitas que pudieran corresponderle por el planeamiento y siempre que la parcela esté situada en un mismo polígono o unidad de actuación.

En caso de estar en dos o más polígonos o unidades de actuación será computable dentro de cada polígono la parte de parcela que corresponda.

A los efectos de ocupación será computable la superficie neta de parcela resultante del descuento de las cesiones obligatorias, tanto dotaciones como viario.



ART.133. VINCULACION DE TERRENOS

- Parcelas agotadas por la edificación :

En el caso de que la edificación que se proyecte agote la edificabilidad máxima permitida para la parcela, la superficie total de dicha parcela quedará vinculada a dicha construcción y no se permitirá en ella otro tipo de construcciones diferentes a jardines, juegos infantiles, vías de acceso, etc. y en ningún caso, locales cubiertos ni servicios que desvirtuen el fin primordial a que se destine como uso común del edificio.

En este terreno no se permitirán parcelaciones, ni segregación alguna, ni edificaciones que supongan aumento de volumen, salvo para creación de dotaciones de promoción pública, y su condición de "agotado" figurará expresamente en el proyecto.

- Parcelas no agotadas por la edificación :

Cuando en el proyecto que se pretende no se agoten totalmente las posibilidades de edificación por proyectarse un volumen inferior al máximo admisible, se edificará la parte de parcela que queda agotada por dicho edificio.

En dicha parte será de aplicación lo indicado para el caso anterior.- El resto de la parcela podrá ser objeto de segregación, en su caso.

ART.134. OCUPACION EN PLANTA

Se considera superficie ocupada en planta la máxima proyección horizontal del edificio sobre el terreno sin tener en cuenta a estos efectos los aleros de cubierta sino, únicamente, las superficies construidas, incluso muros, terrazas, escaleras exteriores, etc.

La ocupación en planta autorizable se obtendrá en cada tipo de zonificación por la aplicación de su específico índice de ocupación sobre la parcela computable, definida en el artículo (Superficie de Parcela computable).- No contarán, a estos efectos, los sótanos que no sobresalgan del terreno en ninguna de sus partes y siempre que su sistema de cubrición sea transitable a todos los efectos, incluso la circulación rodada.

ART.135. SUPERFICIE CONSTRUIDA

Será la resultante de medir todos los cuerpos del edificio correspondientes a los distintos espacios utilizables.

La superficie construida autorizable se obtendrá en cada tipo de zonificación por la aplicación de su específico índice de edificabilidad sobre la parcela computable.



La edificabilidad se aplicará en los casos sobre parcela BRUTA siempre que se realicen las cesiones recogidas en la vigente Ley del Suelo, sus reglamentos y estas Normas.- En otro caso se operará sobre parcela NETA.

La edificabilidad vendrá definida en m² por m².

A estos efectos no contará como superficie construida :

a) Los sótanos cuando no sobresalgan del terreno en ninguna de sus partes.- Si sobresalen por alguna de sus partes o los semisótanos contarán el 50%.

b) Las superficies utilizables bajo cubierta siempre que su uso sea exclusivamente cuartos trasteros.

c) Los vuelos abiertos por cualquiera de sus lados hasta un máximo de 1 m.- El resto contará.

d) Los miradores siempre que sean de materiales, forma y dimensiones tradicionales.- Si no se ajustan a estas características computarán.

ART.136. ALTURA DE LAS PLANTAS

La altura mínima de suelo a techo de las plantas, incluso la planta baja será de 2,50 m.

La altura mínima entre plantas de piso acabadas será de 2,85 m.

La altura máxima de las plantas bajas de suelo a techo será de 3,50 m.

ART.137. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de las edificaciones se medirá desde la rasante de la acera o del terreno, en el centro de cada fachada hasta el plano inferior del forjado de última planta.

La altura señalada como máxima deberá cumplirse en cada una de las fachadas de la edificación.

En las calles o terrenos en pendiente, se admite una tolerancia máxima de 1 m. en una de las fachadas sobre las señaladas como máximas en las ordenanzas específicas de cada tipo de zonificación.- En el caso de calles o terrenos con excesiva pendiente o fachadas muy alargadas en que la diferencia de nivel entre los extremos del edificio sea superior a una planta, se considerará como fachada diferente cada tramo de la misma necesario para que el desnivel que se produzca sea igual a una planta y nunca superior a 3,50 m.- A cada una de las fachadas así consideradas se le aplicará la altura máxima medida como se indica en el párrafo primero.



Por encima de la altura máxima solamente se autorizarán las siguientes construcciones :

- Depósito de agua (máximo 3 m. de altura)
- Cajas de escalera y ascensores (máximo 4 m. de altura)
- Antepechos de terrazas (máximo 1,20 de altura).

ART.138. ALTURAS DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE CALLES

Cuando el edificio que se proyecta esté situado más alto que la rasante de la calle a la cual da frente, la altura del mismo a efectos de distancia a que debe separarse del eje de la calle se medirá desde la rasante de la misma hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta.

ART.139. ALINEACIONES DE CALLE

Cuando existan alineaciones oficiales de calle, éstas serán de obligatorio cumplimiento, al menos en los primeros 6 m. de altura a contar desde el nivel de la acera y en toda la longitud de la fachada.- A partir de dichos 6 m., las edificaciones podrán retranquearse a formar entrantes siempre con tratamiento de fachada.- En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de calle que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación que, en su función se permita.

ART.140. DISTANCIA A UNA VIA

La distancia que debe guardar un edificio al eje de una vía se obtendrá, en cada zona, por aplicación, de su específico módulo de separación, a la altura del edificio en la fachada correspondiente.

La distancia resultante será mínima y se medirá desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables, incluso vuelos, excepto los de cubierta, al eje de la vía y según la perpendicular al mismo.

Cuando se edifique en alineación de calle, por existir ésta, se admite un vuelo sobre la misma de un máximo de 1 m.

La distancia mínima definida anteriormente será necesariamente respetada incluso en sótanos por constituir una faja de reserva a lo largo de la línea de calle en previsión de futuras ampliaciones o necesidades de instalación de servicios municipales.

[Handwritten signature]



ART.141. DISTANCIA A COLINDANTES

La distancia que debe guardar la fachada de un edificio al predio colindante se obtendrá en cada zona por aplicación de su específico módulo de separación a la altura del edificio en la fachada correspondiente a cada cuerpo del mismo, medido según lo establecido en el apartado ALTURAS DE LA EDIFICACION.

La distancia resultante se medirá en el centro de la fachada perpendicularmente al lindero, y desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables, incluso vuelos excepto los de cubierta.

En el caso de que el lindero y la fachada no sean paralelos, la distancia se medirá en el centro de ésta, según la perpendicular al lindero desde los puntos más salientes de las superficies o espacios utilizables incluido vuelos, pero condicionado a que la distancia en el punto más cercano al colindante no sea superior al 80% de la distancia mínima que se ha empleado en el centro de la fachada.

ART.142. DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

La distancia que debe guardar entre sí dos edificios se obtendrá, en cada zona, por aplicación de su específico módulo de separación a su altura si son iguales, y a la semisuma de las mismas si son distintas, medidas en las fachadas enfrentadas.

La distancia resultante se medirá desde los puntos más salientes de la superficie o espacios utilizables.

Cuando las fachadas sean paralelas, lógicamente se medirá la separación según la perpendicular común.

Cuando las fachadas no sean paralelas, se considerará una de ellas como fija y la distancia a guardar se medirá en el centro de la misma, pero condicionado a que la distancia a ésta desde el punto más cercano de la otra fachada, medida según su perpendicular, no sea inferior al 80% de la distancia mínima que se ha aplicado en el centro de la considerada como fija.

ART.143. LONGITUD DE FACHADAS

Se considerará, en cada caso, la longitud de la fachada igual a la máxima longitud horizontal proyectada sobre el plano vertical que definen las alineaciones oficiales o en su defecto los ejes de calles a las que da frente.



[Handwritten signature]

ART.144. VOLADIZOS

En las calles con alineaciones oficiales se admite un vuelo máximo de 1 m.- Los vuelos en las demás calles pueden ser cualesquiera siempre que se respeten las distancias mínimas previstas para cada zona medidas desde los puntos más salientes de los vuelos.

Los vuelos en edificios enfrentados o no dentro de una parcela podrán ser cualesquiera siempre que se respeten la distancias mínimas previstas para cada zona medidas desde los puntos más salientes de los vuelos.

Los vuelos abiertos o cerrados en fachadas entre medianerías comenzarán a una distancia mínima de la misma de 1 m.

Estos vuelos cerrados podrán llegar a la medianería siempre que exista acuerdo entre colindantes.

ART.145. TRASTEROS Y BUHARDILLONES.

Los trasteros que se situen bajo la cubierta general del edificio, no podrán tener otra iluminación que claraboyas sobre los faldones inclinados de cubierta, no obstante, se permitirá el uso de Buhardillones en Viviendas Unifamiliares.

ART.146. PATIOS DE MANZANA

Dimensiones y accesos :

Las dimensiones interiores del patio de manzana serán las expresamente determinadas en estas Normas.- Estas dimensiones serán de obligado cumplimiento en planta baja, y en su defecto en la planta primera cuando se edifique el patio en planta baja.

En el caso de patios de manzana sin edificar en planta baja los accesos al mismo se harán desde los elementos comunes de las edificaciones que lo delimitan, existiendo al menos un acceso por cada núcleo de escalera de los edificios con derecho de uso sobre el patio, salvo que existan accesos expresamente previstos por estas Normas.

ART.147. PATIOS MANCOMUNADOS

Se podrá autorizar la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas :

a) Las mancomunidades de patios para completar las dimensiones mínimas exigidas en el artículo de Patios Interiores, habrán de establecerse con derecho real de servidumbre que se hará constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.



b) Esta servidumbre no podrá desaparecer, mediante pacto expreso de los interesados, en tanto subsista cualquiera de los edificios afectados por dicha mancomunidad.

c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 2 m.

d) El patio resultante de la mancomunidad deberá tener las medidas mínimas a que se refieren las Ordenanzas para el edificio de mayor altura.

ART.148. ENTRANTES O PATIOS ABIERTOS

Quando existan entrantes o patios abiertos, la profundidad de éstos no será nunca superior a vez y media la anchura de la boca medida desde el paramento más alejado de la misma con huecos de piezas habitables.

La anchura de la boca será como mínimo de 3,00 m. cuando existan ventanas en las fachadas enfrentadas.

ART.149. PATIOS DE MANZANA, VUELOS Y RETRANQUEOS

En todos los casos, los vuelos permitidos, abiertos o cerrados, podrán tener hasta 1,00 m.

Quando existan alineaciones oficiales de los patios de manzana o esté expresamente determinada la profundidad de las edificaciones que conforman el mismo, éstas serán de obligatorio cumplimiento en la primera planta a contar desde el nivel del patio o zona transitable de la cubierta del mismo.

A partir de esta planta las edificaciones podrán retranquearse o formar entrantes siempre con el tratamiento de fachadas.- En ningún caso dichos retranqueos darán derecho a considerar otro ancho de patio que no sea el de las alineaciones ni, por tanto, a aumento alguno en la altura de la edificación.

ART.150. PATIOS INTERIORES

La altura de los patios interiores se medirá desde el punto más alto de los lados que delimitan dicho patio hasta el nivel de suelo del mismo, no siendo computables, a estos efectos, unicamente los casetones de ascensores y depósitos de agua.

En el caso de patios a medianerías, la dimensión mínima en planta del mismo se medirá en función de la altura máxima que se permite para el posible edificio colindante que lo vaya a limitar.



Los patios interiores serán de forma y dimensiones tales que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $1/4$ de la altura del paramento más alto que lo circunde.

ART.151. APARCAMIENTOS

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 m. y la superficie útil mínima por vehículo incluida la parte proporcional de accesos y maniobras será de 20 m².

En el caso de existir rampas en los accesos, estas tendrán una pendiente máxima del 16% en los tramos rectos y el 12% en los tramos curvos.- La anchura mínima de las rampas será de 3 m. y el radio de curvatura medido al eje será, como mínimo, de 6 m.

La longitud mínima del tramo horizontal en el acceso a los aparcamientos será de 5 m. medidos desde el límite de la parcela.

ART.152. CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cerramientos de fincas se realizarán según el módulo de distancia específico para cada tipo de zonificación.

En todos los caso, la altura de fábrica de los cerramientos no excederá de 1,00 m. pudiendo elevarse otro metro más con cierre no ciego (tela metálica, barrotes de madera, metálicos, etc.).- Al interior de estos cierres pueden plantarse setos verdes con limitación de altura a la del total del cerramiento.

ART.153. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS Y DE PROTECCION



CONDICIONES ESTETICAS

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio que se acomodará a lo establecido en el art.73 de la Ley del Suelo.- Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el arquitecto municipal si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por su zona de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de especial atención por dicho técnico, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso de su prohibición.- Estas condiciones podrán referirse tanto al uso como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Se prohíben expresamente los revestimientos de fachadas de plaquetas vidriadas de colores brillantes.

Se prohíben expresamente la utilización de pinturas en tonos chillones brillantes.

Se prohíben expresamente las "casas con patas", las plantas bajas deberán necesariamente cerrarse formando un todo arquitectónico con el resto de la edificación.

ART.154. NUCLEOS HISTORICOS - ARTISTICOS

Para los núcleos de interés histórico - artístico señalados en estas Normas regirán las siguientes prescripciones :

a) Se podrán realizar en los mismos, obras de conservación y reforma, siempre que no se modifique su carácter.

b) Obras de reforma.

Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles se procurará devolverlos a su antigua función por lo cual se hace reforma.



c) Demoliciones y reformas de edificios.

Está prohibida su demolición o reforma sin permiso de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.- En caso de reforma o restauración de los mismos, se conservará el carácter del edificio y sus elementos deteriorados devolviéndoles su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que sustituyan o reparen.- En todo caso para la demolición de un edificio que sin ser monumento histórico-artístico tenga cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se deberá consultar anteriormente con la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.

d) Edificaciones de nueva planta dentro del núcleo histórico-artístico.

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o región hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura.- Debe mantenerse la armonía general de la calle o plaza en que está situado, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio de interés y/o a conservar, se hará ésta de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que realce el monumento.

En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo y debe prohibirse excepto cuando se trate de traslado, por causas de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería u otros elementos auténticos.

Tejados.- El tipo de cubierta será el usual en la región y en los edificios próximos.- Se prohíben en estas zonas las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

En edificios declarados como de interés y/o a conservar :

e) Se considera vinculada a los mismos la parcela registral sobre la que se asientan, cuando menos en una superficie igual al doble de la que sería necesaria de acuerdo con las ordenanzas de la zona donde está enclavado, para la construcción de una superficie igual a la edificada.

El resto de la parcela se considera libre para la edificación.



ART.155. CATALOGACION

1º.- El Ayuntamiento podrá crear un catálogo en el que se incluirán los edificios señalados en estas Normas como de interés y/o a conservar.

2º.- Se podrán incluir igualmente, previo acuerdo municipal, en este catálogo, aquellos edificios que sin ser de un especial interés, contienen elementos o forman parte de conjuntos que a juicio de la Corporación les haga protegibles.

3º.- En estos edificios a que se hace referencia en el apartado anterior, y para evitar el deterioro del Patrimonio Arquitectónico, podrán realizarse, aun cuando se encuentren fuera de ordenación por razones de alineaciones o distancias a colindantes, obras de ampliación, consolidación y reforma, siempre que no afecten a los elementos característicos de estos edificios.

ART.157. PROTECCION DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PUBLICO Y PRIVADO

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que, por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.- Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regirán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (art.18) y por las condiciones exigidas expresamente en los artículos 16 y 17 del mismo (30-XI-1.961).

ART.158. PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS

Las construcciones y urbanizaciones que lindan con algún cauce público precisarán del deslinde correspondiente a esa zona.

Asimismo, en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de tres metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

Para la protección de los márgenes de los ríos, las edificaciones de nueva planta no podrán situarse a menos de diez metros de las líneas citadas.

Deben respetarse las zonas de arbolado existentes en las márgenes del cauce.



ART.159. PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LAS VISTAS PANORAMICAS

Por las Corporaciones Municipales y demás Organismos competentes, no se concederá licencia a todo Plan, Proyecto o acto que atienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación, (trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias etc.) que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzcan cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias previo a la licencia.

Serán objeto de concesión de licencia, además de las construcciones autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras, las parcelaciones o deslindes de fincas y la tala de árboles, para cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

Se protegerán los elementos y particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros, pozos, etc.

ART.160. PROTECCION AMBIENTAL .- ESTERCOLEROS

1º.- En las zonas del Suelo Urbano en que por su ordenación específica se permitan instalaciones agropecuaria, como cuadras, corrales, establos y vaquerías, éstas deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2º.- Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expresamente el emplazamiento de estercoleros al aire libre o el acopio de detritus ganadero en las zonas incluidas en el Suelo Urbano.

3º.- Se prohíbe la conexión de los estercoleros a la red de alcantarillado municipal, salvo que se justifique la previa depuración de los vertidos.



REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART.161. CLASIFICACION DEL SUELO

1º.- El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los Planos a escala 1:2.000 y 1:5.000.

2º.- El Suelo Apto para Urbanizar es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro definido en los Planos a escala 1:2.000 y 1:5.000.

3º.- El Suelo No Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del Término Municipal.

ART.162. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

DEFINICION

Se considera Suelo Urbano aquel que aparece delimitado como tal por su perímetro en los Planos correspondientes.

DESARROLLO

1.- La ordenación prevista en Suelo Urbano será de aplicación directa.

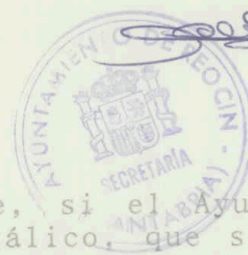
2.- No obstante, se señalan varias unidades de actuación donde se establece como preceptivo la aprobación previa de un Estudio de Detalle que fijará la ordenación, el viario y las cesiones de acuerdo con lo específicamente señalado en estas Normas para cada Unidad de Actuación.

3.- Con carácter general se realizará Estudio de Detalle previo para promociones superiores a 10 viviendas en los que se recogerá la ordenación detallada de la finca con ubicación de las edificaciones, viario y cesiones.

ART.163. CONJUNTO DE APROVECHAMIENTOS

1.- Todos los parámetros definidos en las Normas para cada tipo de Suelo se aplicarán sobre la superficie real de la finca, según medición o certificación registral.

2.- Con carácter general se cederá al Ayuntamiento el 20% computable sobre la parcela original del terreno libre de edificación resultante, además, de los terrenos destinados a viales.



3.- Esta cesión podrá sustituirse, si el Ayuntamiento, así lo admite, por una compensación en metálico, que se valorará según el valor catastral de los terrenos o el índice municipal de valores cuando sea confeccionado.

4.- El Ayuntamiento podrá destinar estos terrenos de cesión a la realización del equipamiento comunitario en Suelo Urbano.

ART.164. TIPOS DE ORDENACION

Se definen los siguientes tipos de ordenación :

- Intensivo.
- U.R.4. Residencial.
- U.R.3. Residencial.
- U.R.2. Residencial.
- Z-C Zona Consolidada.
- Zona Libre Permanente.
- Zona Verde Pública.
- Dotaciones.
- Zona Industrial.
- R.I. Residencial Industrial.
- Polígono 10 Pte. San Miguel.
- Sierrallana - Puente San Miguel.

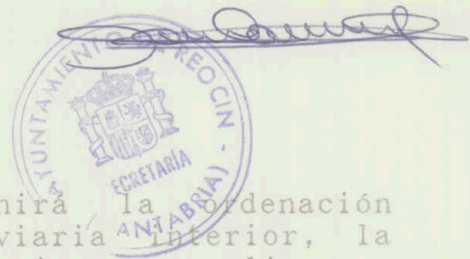
ART.165. UNIDADES DE ACTUACION

1.- Corresponden a las señaladas en los planos como U.A.

2.- Tienen como objeto el desarrollo de las Normas en suelo Urbano y la obtención de suelo para Dotaciones, habiendo sido negociadas con los propietarios en base a las alegaciones presentadas.

3.- Se desarrollarán necesariamente a través de un Estudio de Detalle previo.

4.- Este Estudio de Detalle puede ser de iniciativa pública o privada.



5.- El Estudio de Detalle definirá la ordenación detallada de la zona, señalando la red viaria Interior, la ubicación de la edificación, así como de las cesiones a realizar.

6.- Una vez aprobado el Estudio de Detalle, se efectuará la cesión al Ayuntamiento de los terrenos señalados como tales en el mismo y de acuerdo con lo señalado en estas Normas, independientemente de que se edifiquen o no los terrenos resultantes.

Se han señalado las siguientes :


- UA.1 .- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
- UA.2 .- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 15.000 m2 en una única parcela.
Deberá ejecutar el vial previsto.
- UA.3 .- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
- UA.4 .- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca en una única parcela situada en la parte más alejada de la carretera de Santillana.
- UA.5 .- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca en una única parcela situada en la parte más alejada de la carretera de Santillana.
- UA.6 .- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca en una única parcela situada en la parte más alejada de la carretera de Santillana.
- UA.7 .- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar el vial previsto.
- UA.8 .- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.9 .- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.10.- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.11.- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.



- UA.12.- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.13.- Se delimita esta unidad de actuación por existir una licencia concedida durante la tramitación de las Normas al objeto de que el estudio de Detalle preceptivo ordene la finca que queda libre tapando la medianería existente.
- UA.14.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca, en una única parcela que deberá ser colindante con los terrenos propiedad municipal de "La Robleda".
- UA.15.- Ordenanza de aplicación R-4.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
- UA.16.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.17.- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
- UA.18.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar el vial previsto.
- UA.19.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.20.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.21-A.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.21-B.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.22.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.23.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.24.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.25.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.



- UA.26.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.27.- Ordenanza de aplicación R-I.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.28-A.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.28-B.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.29.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.30.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.31-A.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.31-B.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.32.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.33-A.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.33-B.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.33-C.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.34.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.35-A.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.35-B.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.

- 
- UA.36.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.37.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión : La dotación prevista, si bien el Estudio
de Detalle definirá su situación en función del
estudio pormenorizado.
- UA.38.- Ordenanza de aplicación R-3.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.39.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.40.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.41.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.
- UA.50.- Ordenanza de aplicación R-2.
Cesión 20% de la superficie de la finca.
Deberá realizar los viales previstos.

A la hora de redactar los preceptivos Estudios de Detalle que desarrollarán cada una de estas Unidades de Actuación, se ajustarán los límites exactos que abarque su ámbito territorial, procurando que coincida con los límites de propiedad.



ORDENANZAS

SUELO URBANO

ART.166. EDIFICACION ENTRE ALINEACIONES.- INTENSIVA

Corresponde a las manzanas de Puente San Miguel, señaladas como Intensiva.

1.- USOS PERMITIDOS

VIVIENDA.- En categorías 2ª y 3ª.

GARAJE APARCAMIENTO.- En categorías 2ª, 4ª y 5ª.

ARTESANIA.- En categorías 1ª, 2ª y 4ª.

INDUSTRIAL.- En categoría 2ª.

HOTELERO.- En categorías 3ª, 4ª y 5ª.

COMERCIAL.- En categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.

OFICINAS.- En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTACULOS.- En categorías 1ª, 2ª y 3ª.

SALAS DE REUNION.- En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

RELIGIOSO.- En categoría 4ª.

CULTURAL.- En categorías 2ª y 3ª.

DEPORTIVO.- En categoría 2ª.

SANITARIO.- En categorías 5ª y 6ª.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Además de las recogidas en las condiciones generales le son de aplicación las siguientes :

a) ALTURA MAXIMA Y MINIMA : IV Plantas (12 m.)

El número de plantas será el señalado en los planos.

b) FONDO MAXIMO Y MINIMO : Es el señalado por las alineaciones.



c) FACHADA MINIMA : 7 m.

d) OCUPACION : 100% sobre alineaciones oficiales.

e) GARAJE-APARCAMIENTO : 1 plaza por vivienda ó 1 plaza por 100 m2 de edificación en edificios destinados a otros usos.

ART.167. RESIDENCIAL IV ALTURAS



Corresponde a la Zona señalada en los planos como U.R. 4.

1.- TIPO DE ORDENACION

Bloques aislados.

2.- CONDICIONES DE USO

VIVIENDA.- En categorías 2ª y 3ª.

GARAJE-APARCAMIENTO.- En categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

ARTESANIA.- En todas las categorías.

INDUSTRIA.- En categoría 2ª.

HOTELERO.- En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

COMERCIAL.- En categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.

OFICINAS.- En todas las categorías.

ESPECTACULOS.- En categorías 1ª, 2ª y 3ª.

SALAS DE REUNION.- En todas las categorías.

RELIGIOSO.- En todas las categorías.

CULTURAL.- En todas las categorías.

DEPORTIVO.- En categoría 2ª.

SANITARIO.- En categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Además de las recogidas en las condiciones generales les serán de aplicación las siguientes :

a) Altura máxima IV plantas equivalente a 12 m.

La pendiente máxima de la cubierta será de 30º.

b) Parcela mínima : La parcela mínima para esta zona se fija en 400 m².

c) Distancias : Todas las fachadas se consideran principales a efectos de medición de distancias.



A una vía : La señalada en los planos, en las secciones tipo, mínimo 5 m.

A colindantes : La mitad de la altura, mínimo 5 m.

Entre edificios : La semisuma de las alturas, mínimo 10 m.

- d) Longitud máxima del edificio : La longitud máxima de los edificios será de 40 m.
- e) Edificabilidad máxima : 0,9 m²/m².
- f) Ocupación máxima : 35% de la superficie de la parcela.
- g) Densidad : 50 viviendas/Hectárea.
- h) Garaje-aparcamiento : Una plaza por vivienda o una plaza por cada 100 m² de edificación en edificios destinados a otros usos



ART.168. RESIDENCIAL III ALTURAS

Corresponde a lo señalado en los planos como U.R. 3.

1.- TIPO DE ORDENACION

Bloques aislados, viviendas agrupadas, adosadas o aisladas.

2.- USOS PERMITIDOS

VIVIENDA.- En categorías 1ª, 2ª y 3ª.

GARAJE-APARCAMIENTO.- En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

ARTESANIA.- En todas las categorías.

INDUSTRIA.- En categoría 2ª.

HOTELERO.- En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

COMERCIAL.- En categorías 2ª, 4ª y 5ª.

OFICINAS.- En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTACULOS.- En todas las categorías.

SALAS DE REUNION.- En todas las categorías.

RELIGIOSO.- En todas las categorías.

CULTURAL.- En todas las categorías.

DEPORTIVO.- En todas las categorías.

SANITARIO.- En categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Además de las condiciones generales les serán de aplicación las siguientes :

a) Altura máxima : III plantas equivalentes a 9 m.

La pendiente máxima de la cubierta será de 30º.

b) Parcela mínima : La parcela mínima para esta zona se fija en 400 m².

c) Distancias : Todas las fachadas se consideran principales a efectos de medición de distancias.

A una vía : la señalada en los planos en las secciones tipo con un mínimo de 5 m.



A colindantes : La mitad de la altura, mínimo 4 m.

Entre edificios : La semisuma de las alturas, mínimo 8 m.

- d) Longitud máxima de edificios : La longitud máxima de los edificios será de 30 m.
- e) Edificabilidad máxima : 0,7 m²/m².
- f) Ocupación máxima : 30% de la superficie de la parcela.
- g) Densidad : 45 viviendas por Hectárea.
- h) Garaje-aparcamiento : 1 plaza por vivienda o una plaza por cada 100 m² de edificación en edificios destinados a otros usos.



ART.169. RESIDENCIAL II ALTURAS

U.R. 2. Corresponde a las zonas señaladas en los planos como

1.- TIPO DE ORDENACION

Vivienda aislada, adosada o agrupada.

2.- USOS PERMITIDOS

VIVIENDA.- En categorías 1ª y 2ª.

GARAJE-APARCAMIENTO.- En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 7ª.

ARTESANIA.- En categorías 1ª, 2ª y 4ª.

INDUSTRIA.- En categoría 2ª.

HOTELERO.- En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

COMERCIAL.- En categorías 3ª y 5ª.

OFICINAS.- En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTACULOS.- En todas las categorías.

SALAS DE REUNION.- En todas las categorías.

RELIGIOSO.- En todas las categorías.

CULTURAL.- En todas las categorías.

DEPORTIVO.- En todas las categorías.

SANITARIO.- En categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

AGRICOLA.- Establos y almacenes en relación con la Ganadería y la Agricultura, excepto en Puente San Miguel.

3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Además de las condiciones generales les serán de aplicación las siguientes :

a) Altura máxima : II plantas equivalentes a 6 m.

La pendiente máxima de la cubierta será de 30º.

b) Parcela mínima : La parcela mínima para esta zona se fija en 400 m².

c) Distancias : Todas las fachadas se considerarán principales a efectos de medición de distancias.

A una vía : Las señaladas en los planos en secciones tipo con un mínimo de 5 m.



- A colindantes : mínimo 4 m.
Entre edificios : mínimo 6 m.
- d) Longitud máxima de edificio : La longitud máxima de edificio será de 30 m.
 - e) Edificabilidad máxima : 0,5 m²/m².
 - f) Ocupación máxima : 25% de la superficie de la parcela.
 - g) Densidad : 40 viviendas por Hectárea.
 - h) Garaje-aparcamiento : una plaza por vivienda o una plaza por cada 100 m² de edificación en edificios destinados a otros usos.

ZONA CONSOLIDADA

Corresponde a la señalada en los planos como Z - C.

1.- Se consideran las zonas que se estiman consolidadas en su edificación actual la existente a la aprobación de estas Normas.

2.- Podrán autorizarse obras de reforma, consolidación, instalaciones y cambios de uso.

3.- En caso de demolición de las edificaciones existentes, le será de aplicación la ordenanza que se refleja en los planos para cada una de estas zonas.

ART.170. ZONA LIBRE PERMANENTE



Corresponde a las zonas señaladas en blanco en los planos E 1/2.000.

1.- USOS PERMITIDOS

GARAJE-APARCAMIENTO.- En categoría 2ª, exclusivamente en sótano.

COMERCIAL.- Mercados periódicos al aire libre.

ESPECTACULOS.- En categoría 4ª.

SALAS DE REUNION.- En categoría 4ª.

DEPORTIVO.- En categoría 2ª.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Las construcciones que por motivo de los usos autorizados sea necesario realizar, serán objeto de concesión temporal por parte del Ayuntamiento.- Los proyectos serán redactados por los Servicios Técnicos Municipales.

ART.171. ZONA VERDE PUBLICA



Corresponde a las señaladas con trama puntado fino en los planos E 1/2.000.

1.- USOS PERMITIDOS

ESPECTACULOS.- En categoría 4ª.

SALAS DE REUNION.- En categoría 4ª.

RELIGIOSO.- En categorías 2ª, 3ª y 4ª.-
Exclusivamente los existentes.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Las construcciones que por motivo de los usos autorizados sea necesario realizar serán objeto de concesión municipal por parte del Ayuntamiento.- El proyecto será redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

ART.172. DOTACIONES



Corresponde a las zonas señaladas como tal en los planos E 1/2.000 y 1/5.000.

1.- USOS PERMITIDOS

Aquellas zonas que tuvieran señalado un uso específico se destinarán a este uso.

En las no señaladas, se definirá, en cada caso, el uso por el Ayuntamiento de entre los permitidos.

GARAJE-APARCAMIENTO.- En categoría 2ª exclusivamente en sótano y en categoría 8ª.

COMERCIAL.- En categoría 1ª y 3ª, mercados periódicos al aire libre.

ESPECTACULOS.- En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

SALAS DE REUNION.- En categoría 4ª.

DEPORTIVO.- En categorías 1ª y 2ª.

2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Las edificaciones que por motivo de los usos autorizados sea necesario realizar serán objeto de concesión municipal.- Será preceptivo la aprobación previa de Estudio de Detalle.

a) Altura máxima : 9 m.

b) Distancias : Las señaladas en los Estudios de Detalle.

c) Edificabilidad máxima : 1 m² por m².

d) Aparcamientos : Deberán resolverse en el interior de la zona los aparcamientos necesarios en función del uso a que se destinan, y que no serán inferiores a una plaza por cada 100 m² de construcción o una plaza por cada 10 espectadores o usuarios.



ART.173. ZONA INDUSTRIAL

Corresponden a las señaladas en los planos como U. I.

USOS

Unicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961.

También se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigilancia y mantenimiento, oficinas ligadas a la actividad industrial, centro de higiene y dispensarios locales para la empresa industrial y todo tipo de instalaciones deportivas.

APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima de parcela se fija en un 63%.

Toda edificación habrá de separarse del perímetro una distancia mínima igual a su altura, con un mínimo de 4 m.

No se establecen otras limitaciones de altura ni de distancia o retiros.

Deberá proveerse un espacio para aparcamiento para un vehículo por cada 100 m² de edificación.

Los aparcamientos de camiones, así como los muelles de carga y descarga deben ser resueltos en el interior de la parcela con accesos de fácil maniobra para el tráfico pesado.

La parcela deberá quedar cercada en su totalidad por vallas de fábrica o ligeras.

En el interior de la parcela industrial se plantarán árboles de tipo urbano en proporción no inferior a un árbol por cada 50 m² de solar.

Los usuarios de las industrias deberán atenerse a las Normas y prescripciones establecidas en el reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.114/61), Reglamento de Policía de aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.



ART.174. R.I. RESIDENCIAL INDUSTRIAL

Parcelas destinadas a la convivencia residencia/industria de características unitarias y de construcción aislada tanto de residencia como de industria.

El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

CONDICIONES DE USO

Se admite el uso residencial y el uso de industria y almacenes.

APROVECHAMIENTO

- a) Residencial : Rige la ordenanza U.R. 2.
- b) Industria y almacenes :
 - Parcela mínima : 500 m².
 - Ocupación máxima : 40%.
 - Separación mínima a colindante : 4 m.
 - Altura máxima: II plantas, 6 m. a la línea de alero.

El ajardinamiento de la parcela libre, las plazas de aparcamiento y los accesos se realizarán igual que lo indicado para la Zona Industrial.



ART.175. POLIGONO 10 PUENTE SAN MIGUEL

El Polígono 10 se divide en tres zonas A, B y C grafiadas en el plano 4.10.

USOS ADMITIDOS

VIVIENDA.- En todas las categorías.

GARAJE-APARCAMIENTO.- En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª.

ARTESANIA.- En todas las categorías.

INDUSTRIAL.- En categoría 2ª.

HOTELERO.- En categorías 3ª, 4ª y 5ª.

COMERCIAL.- En todas las categorías.

OFICINAS.- En todas las categorías.

ESPECTACULOS.- En categorías 1ª, 2ª y 3ª.

SALAS DE REUNION.- En todas las categorías.

RELIGIOSO.- En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

CULTURAL.- En todas las categorías.

DEPORTIVO.- En todas las categorías.

SANITARIO.- En categorías 4ª, 5ª y 6ª.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Zona A.- Se considera agotada la posibilidad de ampliación.

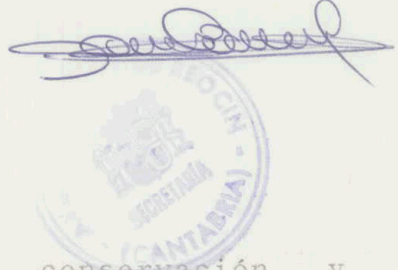
Edificabilidad :

Zonas B y C : 0,5 m²/m² sobre parcela neta.

Alturas :

Zona A : La de las edificaciones existentes.

Zona B y C : Las nuevas edificaciones no superarán, en ningún caso, la altura de baja más una, de los chalets existentes.



Conservación de Edificios :

Se permiten todas las obras de conservación y rehabilitación, incluso estructural, quedando prohibida la demolición de los chalets existentes cuya superficie construida computará a efectos de la edificabilidad de la parcela.

Tipología :

La edificabilidad sobrante a cada una de las parcelas, se podrá realizar con edificio independiente situado al fondo de cada parcela con altura y longitud de fachada no superior a las de la edificación existente, es decir, se mantendrán las alineaciones de éstos.

En la Zona B y debido a las dificultades de hacer edificaciones independientes, podrá optarse por la ampliación del edificio actual, sin sobrepasar las alturas y existiendo, para cada propietario, la posibilidad de edificar en la parte posterior de su parcela con un fondo aproximado de 8 a 9 m., ocupando la totalidad del frente posterior de la parcela de forma que se origine entre el edificio existente y la nueva que se construya una zona ajardinada.- En caso necesario se permitirán patios interiores.-

Todas las obras de ampliación realizadas hasta el momento de aprobación de estas Normas, así como, las tejavanas y chamizos en las parcelas quedarán fuera de ordenación, debiendo ser derribados previamente a la concesión de nuevas licencias.

Parcelaciones :

Se consideran indivisibles las parcelas existentes en la actualidad.

Los viales existentes adquieren carácter público y deberán ser cedidos gratuitamente.

Los materiales a utilizar serán a base de enfoscados, pintados y carpinterías de madera, quedando prohibido el uso de plaquetas, ladrillo cara - vista, aluminio y pizarra.

RED VIARIA

Se mantendrá en conexión con el viario proyectado, salida a la carretera de Helguera.

Las conexiones con la carretera Nacional 634, se realizará, únicamente, en dos puntos, uno de los cuales será el actual en la proximidad del Grupo Escolar existente.

ART.175 bis. SIERRALLANA - PUENTE SAN MIGUEL



USOS :

- Admitidos : Sanitario y Asistencial, categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
- Compatibles : Se consideran compatibles los servicios complementarios de lo sanitarios y asistenciales.
- Prohibidos : Se consideran expresamen prohibidos todos demás.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- Tipología : edificación abierta, no permitiéndose, en ningún caso, medianerías vistas y debiéndose tratar los patios y paños ciegos con las mismas características de textura y materiales que el resto de las fachadas.
- Altura máxima : 15 m.
- Altura de coronación : 18 m.
- Ocupación máxima de parcela : 20%
- Distancias : A una vía pública, 10 m. a la arista exterior.
A los colindantes, 20 m.
- Pendiente máxima : 40%



ART.176. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Para cada una de las áreas se define en el artículo correspondiente su uso global.

En estos artículos se determina la división de cada área en sectores para su desarrollo a través de los correspondientes Planes Parciales.

La licencia municipal de edificación en estos sectores no podrá otorgarse sin estar definitivamente aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sin estar aprobados definitivamente los correspondientes Planes Parciales para los distintos sectores, las licencias de edificación en estas áreas aptas para urbanizar se ajustarán a lo dispuesto en el art.44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo aprobada por real Decreto 3.288/1.978 de 25 de agosto.

La definición de las condiciones generales de edificación serán las que se señalan en estas Normas para el Suelo Urbano.

Las superficies de reserva de suelo para Dotaciones que se señalan para cada Sector, se consideran meramente orientativas debiendo ser fijadas en cada Plan Parcial de acuerdo con sus características específicas y con los baremos que fija el Reglamento de Planeamiento.- En todo caso, las superficies indicadas para cada Sector se consideran como mínimas.

ART.177. AREA 1.- CARANCEJA

DIVISION EN SECTORES

Para su desarrollo en Planes Parciales este área se divide en un sólo Sector.

USOS GLOBALES

Los usos globales que se definen para este área son :

Servicios de carretera : 60% corresponde a Hoteles de viajeros, Estaciones de Servicio, Talleres del automóvil y cualquier otro relacionado con servicios de carretera.

Residencial : 40%

CONDICIONES



RESIDENCIAL : NUMERO DE VIVIENDAS : Se construirá un máximo de 25 viviendas.- De éstas un 40% unifamiliares y un 60% agrupadas.

DENSIDAD BRUTA : Se fija una densidad bruta de 10 viviendas / Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA : Se fija una edificabilidad bruta de 0,40 m²/m².

ALTURA MAXIMA : Dos plantas (6 m.).

OCUPACION MAXIMA : 30%.

SERVICIOS : EDIFICABILIDAD MAXIMA : Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m².

ALTURA MAXIMA : Se fija una altura máxima de 3 plantas (9 m.).

OCUPACION MAXIMA : Se fija una ocupación máxima del 35%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES : Sistema General Viario 0,12 Has.

PLAN PARCIAL :

Viario y aparcamiento : 12.060 m².

Espacios libres y de uso público : 6.030 m².

Docente : 1.000 m².

Servicios de interés Público y Social:1.000m².

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Artº 31.4 Reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los sistemas Generales mediante Planes Especiales, ejecutados por el Sistema de expropiación (Artº 31.4 y 194 del reglamento de Gestión Urbanística).



ART.178. AREA 2.- QUIJAS

DIVISION EN SECTORES

Para su desarrollo en Planes Parciales este área se divide en un solo Sector.

USOS GLOBALES

Se define como uso global para este área el residencial.

Se admiten, igualmente, todos los usos compatibles con el uso global definido.

Se señala como incompatible el uso industrial.

CONDICIONES

TIPO DE EDIFICACION : Vivienda unifamiliar o adosada.

PARCELA MINIMA : 2.500 m².

DENSIDAD BRUTA : 5 viv./Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA : 0,4 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 2 plantas (6 m.).

OCUPACION MAXIMA : 35%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES : Sistema General viario 1,62 Ha.

PLAN PARCIAL : Lo exigido en el Art.45 del R. de Planeamiento.

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Artº 31.4 reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por sistema de expropiación (Artº 31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).



ART.179. AREA 3.- VALLES

DIVISION EN SECTORES

Los sectores en que se divide a este área para su desarrollo en Planes Parciales tendrán una superficie mínima de 4 Has.

USOS GLOBALES

Se definen como usos globales para este área el uso Industrial.

CONDICIONES

- Edificabilidad Máxima : 1 m2/m2.
- Altura máxima : 6 m.
- Ocupación máxima : 40%.

RESERVAS DE SUELO

- SISTEMA GENERAL VIARIO : 2,48 Has.
- PLAN PARCIAL : Lo previsto en el art.45 del reglamento de Planeamiento.

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado en los correspondientes Planes Parciales, (Art.31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por el Sistema de Expropiación (Art.31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).

ART.180. AREA 4.- LA VEGUILLA



DIVISION EN SECTORES

Los sectores en que se divide a este área para su desarrollo en Planes Parciales tendrá una superficie mínima de 4 Has.

USOS GLOBALES

Se definen como usos globales para este área :

Industrial : 80%

Residencial : 20%

CONDICIONES

RESIDENCIAL

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: viviendas unifamiliares, adosadas o agrupadas.

DENSIDAD BRUTA : 20 viv./Ha.

ALTURA MAXIMA : 2 plantas (6 m.).

OCUPACION MAXIMA : 35%.

INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD MAXIMA : 1 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 6 m.

OCUPACION MAXIMA : 40%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES

Sistema General Viario : 2,25 Ha.

Sistema General Equipamiento Comunitario (Docente)
1,23 Ha. (Deportivo) 3,04 Ha.

PLAN PARCIAL : Lo previsto en el Art.45 R.
Planeamiento.

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de Suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Art.31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por el sistema de expropiación (Art.31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).



ART.181. AREA 5.- VILLAPRESENTE



DIVISION EN SECTORES

Para su desarrollo en planes parciales este área se dividirá en Sectores de 4 Has. de superficie mínima.

USOS GLOBALES

Se define como uso global para este área :

Industrial en categoría 2ª, Almacenes, 50%.

Residencial : 50%.

CONDICIONES

RESIDENCIAL

TIPOLOGIA DE EDIFICACION : viviendas unifamiliares ,
adosadas o agrupadas.

DENSIDAD BRUTA : 10 viv./Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA : 0,5 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 2 plantas (6 m.).

OCUPACION MAXIMA : 35%.

INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD MAXIMA : 1 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 6 m.

OCUPACION MAXIMA : 40%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES : Sistema General Viario 2,23 Ha.

PLAN PARCIAL : Lo previsto en el Art.45 del Reglamento
de Planeamiento.

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Art. 31.4 del reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por el sistema de expropiación. (Art. 31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).



ART.182. AREA 6.- PUENTE SAN MIGUEL OESTE.- LA MIES



DIVISION EN SECTORES

Para su desarrollo en Planes Parciales se podrá dividir en Sectores de 4 Has. de superficie mínima.

USOS GLOBALES

Se define como uso global para este área el Residencial.

Se admiten igualmente todos los usos compatibles con el "uso global" definido.

Se señala como incompatible el uso industrial.

CONDICIONES

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION : Viviendas unifamiliares, adosadas o agrupadas.

DENSIDAD BRUTA : 30 viv./Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA : 0,6 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 3 plantas (9 m.).

OCUPACION MAXIMA : 30%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES

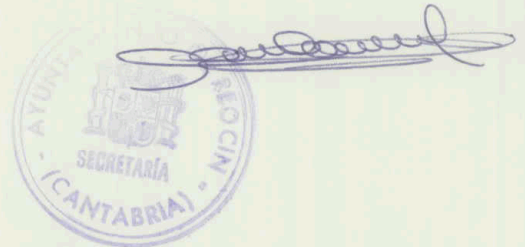
Sistema General Viario : 1,73 Ha.

Sistema General de Espacios Libres y zonas verdes :
3,37 Ha.

Sistema general de Equipamiento Comunitario (Cívico):
3,35 Ha.

PLAN PARCIAL : Lo previsto en el Art.45 del Reglamento de Planeamiento.

En la redacción del Plan Parcial deberá preceptivamente disponerse una zona verde de protección de la margen del río a lo largo de todo el área.



EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Art.31.4 del reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por el sistema de expropiación (Art.31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).



ART.183. AREA 7.- PUENTE SAN MIGUEL NORTE.- VALDACIA

DIVISION EN SECTORES

Para su desarrollo en Planes Parciales este área se podrá dividir en superficies de 4 Has. como mínimo.

USOS GLOBALES

Se define como "uso global" para este área el Residencial.- Se admiten, igualmente, todos los usos compatibles con el uso global definido.- Se señala como incompatible el uso industrial.

CONDICIONES

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION : Viviendas unifamiliaeres o adosadas.

DENSIDAD BRUTA : 10 viv./Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA : 0,5 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 2 plantas (6 m.).

OCUPACION MAXIMA : 30%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES : Sistema General Viario 0,45 Ha.

PLAN PARCIAL : Lo previsto en el art.45 del Reglamento de Planeamiento.

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Art.31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por el sistema de expropiación (Art.31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).

ART.184. AREA 8.- PUENTE SAN MIGUEL SUR



DIVISION EN SECTORES

Para su desarrollo en Planes Parciales este área se divide en un solo Sector.

USOS GLOBALES

Se define como "uso global" para este área el Residencial.- Se admite, igualmente, todos los usos compatibles con el uso global definido.- Se señala como incompatible el uso Industrial.

CONDICIONES

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION : Viviendas unifamiliares, adosadas o agrupadas.

DENSIDAD BRUTA : 25 viv./Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA : 0,6 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 3 plantas (9 m.).

OCUPACION MAXIMA : 30%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES :

Sistema General Viario : 1,87 Ha.

Sistema General de Equipamiento Comunitario :
(Docente) 2,05 Ha., (Cívico) 1,44 Ha.

PLAN PARCIAL : Lo previsto en el Art.45 del Reglamento de Planeamiento.

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Art.31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por el Sistema de Expropiación (Art.31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).

ART.185. AREA 9.- HELGUERA



DIVISION EN SECTORES

Para su desarrollo en Planes Parciales este área se podrá dividir en Sectores de 4 Has. de superficie mínima.

USOS GLOBALES

Se define como "uso global" para esta zona el Residencial.- Se admiten, igualmente, todos los usos compatibles con el uso global definido.- Se señala como incompatible el uso Industrial.

CONDICIONES

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION : Vivienda unifamiliar o adosada.

DENSIDAD BRUTA : 20 viv./Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA : 0,60 m²/m².

ALTURA MAXIMA : 2 plantas (6 m.).

OCUPACION MAXIMA : 30%.

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS GENERALES : Sistema General Viario 1,33 Ha.

PLAN PARCIAL : Lo previsto en el Art.45 del Reglamento de Planeamiento.

EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES

Los propietarios de suelo afecto a Sistemas Generales harán efectivos sus derechos en el Sector al ser desarrollado éste en los correspondientes Planes Parciales (Art.31.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).- Salvo que el Ayuntamiento decida la ejecución de los Sistemas Generales mediante Planes Especiales ejecutados por el Sistema de Expropiación (Art.31.4 y 194 del Reglamento de Gestión Urbanística).



ART.186. SUELO NO URBANIZABLE

ZONA DE PROTECCION A LA INFRAESTRUCTURA

Comprende las franjas de terreno a ambos lados de las vías principales.

En esta zona no se permitirá ninguna edificación, salvo las que estén al servicio de la carretera o vía de que se trate y siempre con informe previo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

ART.187. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Comprende las siguientes zonas :

- N. U. P. Ribera del Saja.
- N. U. P. Puente San Miguel.
- N. U. P. M. Reocín.



ART.188. NO URBANIZABLE PROTEGIDO.- RIBERA DEL SAJA

Corresponde a las franjas de terreno a ambos lados del Río Saja y que se recogen en el Plano correspondiente.

La razón de su protección se basa en la defensa y conservación de las márgenes del río.

Se considera un suelo especialmente protegido, debiendo mantenerse el uso agrícola y/o forestal existente.

Para el desarrollo de esta zona se redactará un Plan Especial de Protección en el que puedan recogerse actividades de recreo y expansión, siempre que no desvirtúen el carácter y fin de la zona.

ART.189. NO URBANIZABLE PROTEGIDO.- PUENTE SAN MIGUEL



Corresponde a los terrenos propiedad de la Empresa Puente San Miguel, S.A., y que se recogen en el plano correspondiente,

La razón de su protección se basa en su excepcional valor forestal con ejemplares únicos en esta provincia.

Para su desarrollo se redactará un Plan Especial de Protección.

El mismo no, solamente, tratará de la conservación de las especies existentes, sino que promocionará su incremento en la conservación de un parque forestal en la línea del actualmente existente.

Se autorizan las obras de reparación y consolidación de las edificaciones actualmente existentes.

No podrán realizarse nuevas edificaciones a excepción de las necesarias y que guarden relación con el destino de la finca que se define como parque agrícola y forestal.

Al objeto de mantener las características de parque agrícola y forestal, que pretenden estas Normas, se suprimirá el camino existente que atraviesa esta área, incorporando su superficie a la misma por los mecanismos previstos en la Ley.

El Plan Especial fijará las específicas medidas de protección y localización de usos dentro de la zona, atendiendo a la no desvirtuación del carácter que estas Normas confieren a la zona.

ART.190. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION MINERA DE REOCIN



Se incluyen en esta actividad tanto la extracción de tierras y áridos para el aprovechamiento industrial como la de minerales y la explotación de canteras.

Las actividades extractivas no podrán iniciarse o continuar su desarrollo sin tener en cuenta las autorizaciones y concesiones administrativas que le correspondan por su naturaleza y la pertinente licencia municipal para el ejercicio de la actividad en aquellos aspectos que señala el art.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para la concesión de la licencia municipal se presentará, por parte del interesado, los siguientes documentos :

a) Proyecto técnico en el que se describa la actividad a desarrollar y medios que se utilizarán para los movimientos de tierras y nivelaciones.

b) Proyecto de reposición del suelo una vez se haya finalizado la actividad donde se hará constar la descripción del suelo antes de iniciarse el proceso en esta área afectada y precauciones a adoptar para las áreas próximas y para no afectar a la conformación del paisaje, estado en que quedará el terreno una vez finalizadas las operaciones a realizar para integrar los suelos afectados en el entorno y el paisaje, y presupuesto de las obras y proyectos de reposición.

c) Certificado de dominio del suelo al que va referido la actividad, y en el caso de que el solicitante no fuera el propietario, copia auténtica del título jurídico que le habilita para llevar a cabo la actividad.

d) Garantías que se ofrecen para asegurar la reposición del suelo una vez realizada la actividad a que se refiere el proyecto.- Una vez señaladas esas garantías se revisarán cada 5 años, ajustándolas a su valor real, pudiendo, no obstante, el Ayuntamiento aumentar o reducir el período cuando las circunstancias así lo aconsejen.

El Ayuntamiento autorizará estas actividades, previa tramitación del expediente de acuerdo con el reglamento de 30 de noviembre de 1.961, y teniendo en cuenta los siguientes criterios :

- Respeto al Paisaje.
- Conservación del arbolado.
- Preservación del medio ambiente.



El ámbito de aplicación es el definido en los planos correspondientes.

Se permiten los usos señalados en su definición, así como, las construcciones e instalaciones vinculadas al uso extractivo dedicadas a tratamiento y aprovechamiento de los áridos y minerales, por requerir una localización condicionada por las materias primas a utilizar.

APROVECHAMIENTO

La altura máxima vendrá delimitada según el tipo de instalaciones ligadas al aprovechamiento del mineral.

Para las edificaciones se cumplirá, en todo caso, :

- Altura máxima : 7 metros.
- Retiros : 5 metros a los límites de parcela con colindantes y 10 metros al eje de los viales públicos.

En el plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, se redactará, por los interesados, un PLAN ESPECIAL DE PROTECCION en el que se regularán las actuaciones específicas en esta área, definiendo, entre otras, el estado y tratamiento que llevarán los terrenos afectados por la explotación una vez terminada el programa temporal de su puesta en servicio, así como las compensaciones al Ayuntamiento por el uso y tratamiento dado a los bienes públicos.

[Handwritten signature]



ART.191. N. U. RESTO DE SUELO NO URBANIZABLE

Se dedicará al uso agrícola y forestal.

Se permitirá la construcción de locales destinados al servicio de las explotaciones agrícolas y ganaderas y forestales.- Se cuidará, especialmente, que estos locales guarden armonía con el paisaje en que se ubiquen.

Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no formen núcleo de población, y para ello se disponen las siguientes normas :

- Distancia entre viviendas : 40 m. mínimo.
- Distancia a los linderos de la parcela : 10 m. mínimo.
- Servidumbre de no edificación : 20 m. de radio.
- Distancia al borde de un camino público : 8 m. mínimo, salvo las alineaciones determinadas en planos (Ley de Carreteras).
- Edificabilidad máxima : 0,06 m²/m².
- Altura máxima : Dos plantas (6 m.).

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el art.43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

Transitoriamente y en tanto no se desarrollen las Areas 3^a y 4^a, en los terrenos incluidos en las mismas, los edificios o instalaciones descritos en el párrafo anterior se regirán por las siguientes normas :

- Ocupación máxima : 30%.
- Altura máxima : 6 m.
- Distancia a colindantes : la altura con un mínimo de 5 m.
- Distancia al borde de un camino : 10 m. mínimo, salvo las alineaciones determinadas en los planos (Ley Carreteras).
- Distancia entre edificaciones : dos veces la altura con un mínimo de 10 m.
- Longitud máxima de fachada : 40 m.
- Altura máxima de cumbre : 7,5 m.
- Vuelo máximo : 0,5 m.



- Declaración de utilidad pública o interés social.
- Resolución del aparcamiento, carga y descarga, así como del acceso rodado pavimentado, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y sistema de evacuación de aguas

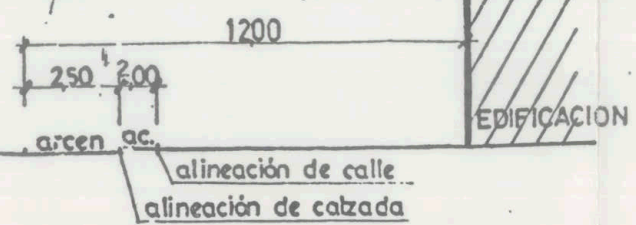
Cuando se desarrollen las Areas 3ª y 4ª a través de sus respectivos Planes Parciales, los propietarios de las parcelas incluidas en el Area que son soporte de edificaciones o instalaciones tramitadas conforme al procedimiento descrito, participarán conjuntamente con el resto de propietarios comprendidos en el Area, en el reparto de beneficios y cargas (cesiones, urbanización, etc.) derivados del Planeamiento y deberán cumplir el resto de las determinaciones que el Plan Parcial correspondiente establezca.

[Handwritten signature]

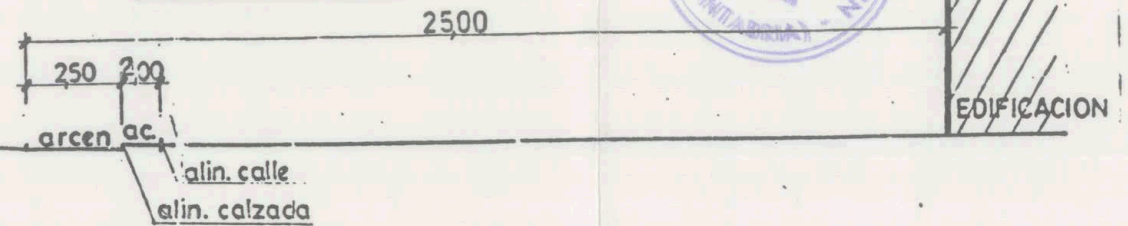


CARRETERA NACIONAL

SUELO URBANO

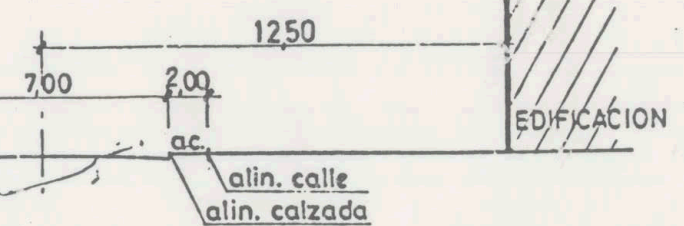


SUELO NO URBANIZABLE Y APTO PARA URBANIZAR

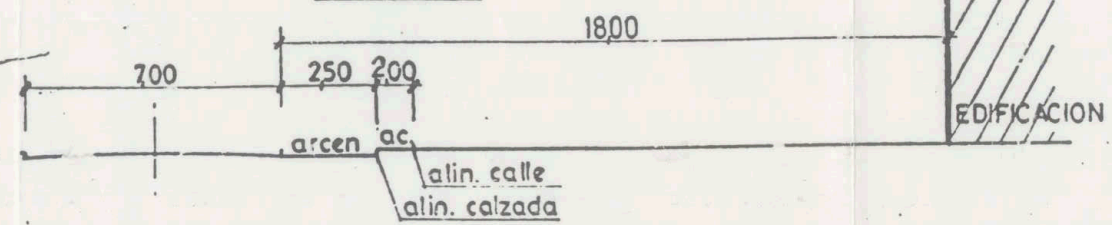


CARRETERA REGIONAL

SUELO URBANO

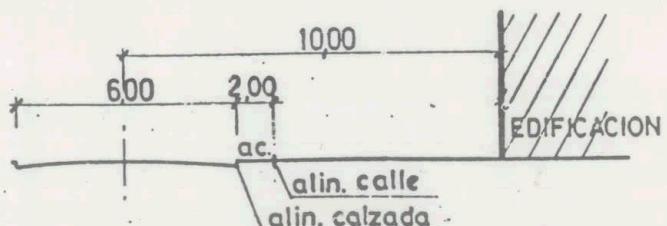


SUELO NO URBANIZABLE Y APTO PARA URBANIZAR

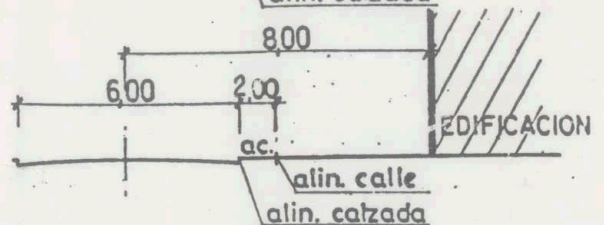


CARRETERA LOCAL ó CALLE

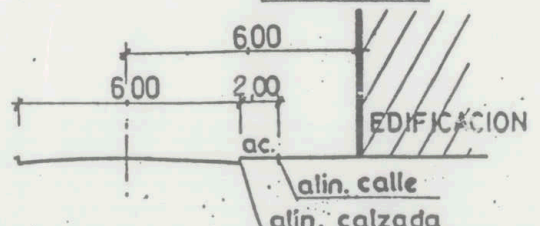
PERFIL - A



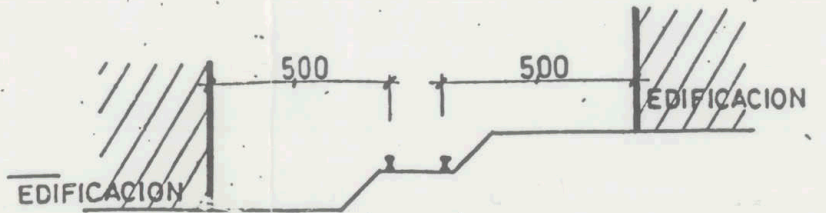
PERFIL - B



PERFIL - C



FERROCARRIL



NOTA.- LA CESION OBLIGATORIA Y URBANIZACION ALCANZARA A LAS ALINEACIONES DE CALLE EN SUELO URBANO. EL RESTO DE LA URBANIZACION SE DEFINIRA CON EL PROYECTO DE EDIFICACION.

LOS CERRAMIENTOS CUÁNDO SE REALICEN CON INDEPENDENCIA DE LA EDIFICACION SE SITUARAN A UN MÍNIMO DE 200m. DE LA ALINEACION DE CALZADA.