

SOS DESDE EL EXTRARRADIO AL CASCO URBANO DE ALBACETE, CARECIENDO DE TARJETA DE TRANSPORTES EL VEHICULO SE-3180-BV. IGUALMENTE, CARECE DE DISTINTIVOS.
PRECEPTOS INFRINGIDOS: 140 a) y 90 LOTT; 197 a) y 41 RGTO.
SANCION: 50.000 PESETAS.

Nº DE EXPEDIENTE: AB- 1336/94
FECHA DE DENUNCIA: 19-05-94
DENUNCIADO: LOZANO RAMIREZ, FRANCISCA.
ULTIMO DOMICILIO CONOCIDO: CUESTA DEL CATECISMO, 16. LORQUI. (MURCIA).
INFRACCION: TRANSPORTAR UN CARGAMENTO DE VINOS Y QUE- SOS DE LA RODA A LORQUI, CARE- CIENDO EL VEHICULO MU-5965-AW DE LOS DISTINTIVOS CORRESPON- DIENTES A LA TARJETA DE TTES.
PRECEPTOS INFRINGIDOS: 142 c) LOTT; 199 c) RGTO; OM. 25-10-90
SANCION: 15.000 PESETAS.

Nº DE EXPEDIENTE: AB- 1370/94
FECHA DE DENUNCIA: 20-05-94
DENUNCIADO: VALCARCEL TUÑON, PRIMITIVO.
ULTIMO DOMICILIO CONOCIDO: ARGAÑOSA, 19. OVIEDO. (ASTU- RIAS).
INFRACCION: TRANSPORTAR BOBIN- AS DE HOJALATA DE AVILES A MURCIA, LLEVANDO CADUCADA LA TARJETA DE TRANSPORTES, TANTO DEL TRACTOR O-1394-OP COMO DEL SEMIRREMOLQUE O- 1855-R.
OSTENTA DISTINTIVOS AMBITO NACIONAL S.P.
PRECEPTOS INFRINGIDOS: 140 a), 140 d) y 90 LOTT; 197 a), 197 d) y 41 RGTO.; OM. 25-10-90.
SANCION: 500.000 PESETAS Y PRE- CINTADO DEL VEHICULO TRES MESES

Nº DE EXPEDIENTE: AB- 1383/94
FECHA DE DENUNCIA: 23-05-94
DENUNCIADO: MOLINA MOLINA, EDUARDO.
ULTIMO DOMICILIO CONOCIDO: FEDERICO MAYO, 4. GRANADA.
INFRACCION: TRANSPORTAR 1000 KG. DE LAMPARAS DE SALON DE VALENCIA A GRANADA LLEVANDO TARJETA DE TRANSPORTES CADU- CADA EL 31.01.93. VEHICULO GR- 9371-Y
PRECEPTOS INFRINGIDOS: 141 b) y 103 LOTT; 198 b) y 158 RGTO.
SANCION: 50.000 PESETAS.

Nº DE EXPEDIENTE: AB- 1406/94
FECHA DE DENUNCIA: 26-05-94
DENUNCIADO: PURAS BEZANILLA, FERNANDO.

ULTIMO DOMICILIO CONOCIDO: AVDA. JOSE MARIA PEREDA, 1. BEZANA (CANTABRIA)
INFRACCION: TRANSPORTAR POLI- PROPILENO DE FRANCIA A JAEN CARECIENDO EL TRACTOR S-4123- W Y EL SEMIRREMOLQUE B-02114- R DE TARJETA DE TRANSPORTES.
PRECEPTOS INFRINGIDOS: 140 a) y 90 LOTT; 197 a) y 41 RGTO.
SANCION: 250.000 PESETAS.

Nº DE EXPEDIENTE: AB- 1414/94
FECHA DE DENUNCIA: 28-05-94
DENUNCIADO: GIL ALBORCH, ALFREDO.
ULTIMO DOMICILIO CONOCIDO: P. POLO BERNABE, 6-21. VALENCIA.
INFRACCION: TRANSPORTAR GANADO DE ALATOZ A VALENCIA CARECIENDO DE TARJETA DE TRANSPORTES. VEHICULO V-6544- CW.
PRECEPTOS INFRINGIDOS: 141 b) y 103 LOTT; 198 b) y 158 RGTO.
SANCION: 50.000 PESETAS.

ABREVIATURAS:
LOTT.- LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (L.16/1987 DE 30 DE JULIO)
RGTO.- REGLAMENTO DE ORDENA- CION DE TRANSPORTES (RD 1211/90 DE 28 DE SEPTIEMBRE)
OM.- ORDEN MINISTERIAL
RCE.- REGLAMENTO DE LA COMU- NIDAD EUROPEA.

Resolución de fecha 11 de Enero de 1995, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, relativo al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Alovera (Guadalajara).

Jose Antonio Suárez de Puga Sánchez, Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara

CERTIFICO: Que sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 4 de Noviembre de 1994, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

"10º.- Estudio del Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Alovera.-

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Alovera, a fin de que se subsanen las

siguientes deficiencias:

a) La altura máxima, en el Grupo I, será de 8 metros.

b) La ocupación máxima de la parcela, en el Grupo III, será del 60 %.

Subsanadas las anteriores deficien- cias, se notificará por el Ayuntamiento al Servicio de Urbanismo, quien orde- nará la publicación de la aprobación definitiva".

Subsanadas las anteriores deficiencias por el Ayuntamiento, procede publicar la APROBACION DEFINITIVA del Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Alovera.

Esta resolución no pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra ella recurso ordinario ante el Delegado Provincial o ante el Consejero de Obras Públicas en el plazo de un mes desde la recepción de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviem- bre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (B.O.E. 27/11/1992; corrección de errores B.O.E. 28/12/1992).

Firma ilegible.

Acuerdo de 14 de diciembre de 1994 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Formulación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (N.S.P.M.A.P.).

La Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el día 14 de diciembre de 1994, adoptó, entre otros, el acuerdo literal siguiente, que se publica en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 124 de la Ley del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio:

"EXPEDIENTE DE FORMULACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL, PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Examinando el expediente de referen- cia, impulsado de oficio por la Comisión Provincial de Urbanismo para el trámite de aprobación definitiva

del artículo 114 de la Ley del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; y de conformidad con la propuesta del Servicio de Urbanismo, la Comisión, por unanimidad, acuerda aprobar definitivamente el citado expediente."

Contra este acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes contado a partir del día de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, ante el Consejero de Obras Públicas o, en su caso, ante la propia Comisión Provincial de Urbanismo.

Cuenca, 11 de enero de 1995

El Secretario de la
Comisión Provincial de Urbanismo
JOAQUIN ESTEBAN CAVA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL PARA LA PROVINCIA DE CUENCA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1.

Artículo 1.1.1.- Naturaleza y ámbito de aplicación.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial son el instrumento de ordenación integral a nivel provincial de carácter subsidiario municipal.

Establecen la normativa para la edificación y usos del suelo, en el Suelo Urbano, así como las medidas de protección para el Suelo No Urbanizable, aplicable a los municipios de la Provincia de Cuenca que carezcan de planeamiento propio.

Artículo 1.1.2.- Vigencia.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

Su período de vigencia, a nivel provincial, será indefinido, si bien podrán ser sustituidas por otras cuando las condiciones demográficas, sociales, económicas, etc varien respecto a las condiciones en que se han redactado éstas.

El período de vigencia para cada Municipio se extenderá hasta la Aprobación de una figura de Planeamiento específica para dicho

municipio, (Plan General, Normas Subsidiarias o Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas).

Artículo 1.1.3.- Efectos.

La entrada en vigor de las NSPMAP, le confiere los siguientes efectos:

a) Ejecutividad.- Las NSPMAP serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva.

b) Publicidad.- Las NSPMAP serán públicas, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultarlas e informarse en el Ayuntamiento respectivo.

c) Obligatoriedad.- Los particulares, al igual que la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las NSPMAP.

Artículo 1.1.4.- Interpretación.

La interpretación de las NSPMAP corresponde al Ayuntamiento respectivo, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comisión Provincial de Urbanismo, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

CAPÍTULO II. DIVISIÓN URBANÍSTICA Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Sección 1. División del Territorio.

Artículo 2.1.1.- Clasificación del suelo.

Se definen en este apartado las distintas Clases de Suelo, a las que se refieren las Ordenanzas y Normas Generales y que resultarán de aplicación directa, por las presentes Normas.

Artículo 2.1.2.- Suelo Urbano.

Se entiende como tal, aquel que está consolidado por la edificación, incluyendo los vacíos de suelo vacante que el desarrollo del núcleo ha dejado en su interior, así como la ampliación suficiente, en función del crecimiento y desarrollo existentes, que posibilitan el crecimiento armónico del mismo, con una mínima gestión del suelo y que tiene servicios urbanísticos.

En los municipios en que no está aprobada la Delimitación de Suelo Urbano, se considera Suelo Urbano a efectos de aplicación de la presente Normativa, el área encerrada por la Delimitación Catastral vigente aprobada por la Delegación Provincial de

Hacienda a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I., antes Contribución Territorial Urbana).

Artículo 2.1.3.- Suelo No Urbanizable.

Tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable para cada municipio, todos los terrenos del Término Municipal no clasificados como Suelo Urbano.

Se han establecido los siguientes tipos:

a) Suelo No Urbanizable Común:

Es el suelo genérico constante en todo el término municipal, de cada uno de los municipios a los que son de aplicación estas Normas, no incluido en el Suelo Urbano ni en ninguna de las restantes categorías de Suelo No Urbanizable.

b) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:

Recoge las áreas del territorio de especial valor paisajístico, así como todas las zonas húmedas, vegas de los cauces fluviales, lagos y lagunas, áreas boscosas, zonas relevantes desde el punto de vista ecológico y zonas de valor arqueológico.

c) Suelo No Urbanizable de protección de vías de comunicación:

Recoge las áreas en torno a las vías de comunicación definidas en la Legislación Vigente sobre la materia.

d) Suelo No Urbanizable de protección de cauces y zonas húmedas:

Recoge las zonas del territorio afectadas por la Ley de Aguas.

e) Suelo No Urbanizable de protección de tendidos eléctricos:

Recoge las áreas en torno a los tendidos eléctricos definidas en la Legislación vigente sobre la materia.

Sección 2. Régimen del Suelo.

Artículo 2.2.1.- Régimen Jurídico.

1. Las facultades del derecho de propiedad sobre los terrenos se ejercerán dentro de los límites y con sujeción a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos y a las determinaciones que con carácter general se consignen en estas Normas.

2. El régimen jurídico aplicable a cada porción del territorio provincial vendrá

determinado por su clasificación y calificación urbanística y en su defecto por asimilación a alguna de las clases de suelo: urbano o no urbanizable.

3. Los diferentes regímenes de suelo según las circunstancias de ordenación de cada municipio de la provincia se señalan a continuación.

Artículo 2.2.2.- Municipios con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

1. El territorio de los municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas, estará clasificado en Suelo Urbano y No Urbanizable, según las delimitaciones contenidas en los planos de clasificación correspondientes. El Suelo Urbano estará sujeto a la regulación y limitaciones que establece la Ley y las Ordenanzas de los respectivos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. El Suelo No urbanizable estará sujeto a las limitaciones y regulación que establece la Ley y las que se contienen en las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial.

2. El territorio de los municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano sin ordenanzas estará clasificado en Suelo Urbano y No Urbanizable, según las delimitaciones contenidas en los planos de clasificación correspondientes. Ambas clases de suelo estarán sujetas a las limitaciones y regulaciones que establece la Ley y a las que se contienen en las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial.

Artículo 2.2.3.- Municipios sin Planeamiento.

El territorio de los municipios que no cuentan con ningún instrumento clasificatorio, y en tanto no se aprueben sus respectivos Proyectos de Delimitación de suelo Urbano, se clasificará de acuerdo con las determinaciones de estas Normas en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, estando sujeto en cada caso a la regulación y limitaciones generales de protección, urbanización y edificaciones que se establecen en estas Normas.

Artículo 2.2.4.- Régimen del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar, salvo que se asegure la

ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se determinan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

3. Los propietarios de suelo urbano deberán:

a) Ceder gratuitamente a los ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica.

b) Costear la urbanización.

4. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

5. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

Artículo 2.2.5.- Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada tipo en función de su naturaleza y destino.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ningún indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente

sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1. Definiciones.

Artículo 3.1.1.- Parcela neta.

Trozo de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes de uso público.

Artículo 3.1.2.- Parcela mínima.

Es la menor parcela admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Artículo 3.1.3.- Linde o linderos.

Lineas que señalan los límites de una parcela.

Testero: En las parcelas que dan a una calle, el lindero opuesto a esta.

Artículo 3.1.4.- Alineaciones de calles.

Lineas que señalan el límite entre los espacios públicos de superficie y espacios libres en general, y las parcelas, sean o no solares, ya sean estas pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

Artículo 3.1.5.- Rasantes actuales.

Son las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante, de los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 3.1.6.- Alineaciones oficiales.

En general serán las existentes si bien en casos particulares y con el fin de eliminar salientes, retranqueos, etc. o para corregir alineaciones generales de calles o establecimientos de chafalanes serán las que el Ayuntamiento establezca.

Artículo 3.1.7.- Rasantes oficiales.

Son las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o paseos peatonales, que se prevean en los proyectos de urbanización correspondientes y que, en general, deben adaptarse a las existentes. Las rasante oficial en

un punto determinado es el resultado de trazar el perfil longitudinal de la vía en cuestión, tomando como datos las cotas indicadas en los planos, utilizando acuerdos verticales e interpolando la cota del punto deseado.

Artículo 3.1.8.- Solar.

Es la superficie de suelo urbano, apta para la edificación, que reúna los siguientes requisitos:

- a) Tener señaladas las alineaciones y rasantes con arreglo al artículo anterior.
- b) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- c) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que de frente.
- d) Haber realizado las correspondientes cesiones que exija la Normativa Urbanística.

Artículo 3.1.9.- Solar edificable.

Los solares definidos según el artículo anterior, tendrán la consideración de edificables cuando además de tener acceso directo desde una vía pública de tránsito rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, su superficie y dimensiones sean las suficientes para acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares si las hubiera, una vivienda que cumpla el programa y superficie, establecido para la vivienda mínima.

Artículo 3.1.10.- Parcela fuera de línea.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie limitada por las alineaciones actuales.

Artículo 3.1.11.- Parcela remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Artículo 3.1.12.- Tipos de edificación.

a) Por su uso:

. Unifamiliar

. Multifamiliar

b) Por su ubicación en la parcela:

. Edificación aislada

. Edificación entre medianeras o cerrada

. Edificación agrupada en hileras o adosada

. Edificación pareada

Artículo 3.1.13.- Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

Artículo 3.1.14.- Fachada.

Es el conjunto de paramentos verticales de una edificación, que pueden observarse desde la vía pública o espacio libre parcial a que de frente mediante una perspectiva ortogonal al linderos de la parcela con dicha vía.

Artículo 3.1.15.- Retranqueo de fachada.

Es el ancho de la faja de terreno comprendidas entre la alineación oficial de la calle y la línea de edificación.

Artículo 3.1.16.- Retranqueos interiores.

Ancho de las fajas de terreno comprendidas entre los linderos no principales de la parcela y los cuerpos de edificación más cercanos a ellos.

Artículo 3.1.17.- Fondo de edificación.

En edificación cerrada es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones, o parte de ellas, según el caso. Pueden materializarse mediante la fijación de una alineación interior.

Artículo 3.1.18.- Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas y vuelos de la edificación.

La relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de la parcela neta se define como coeficiente de ocupación.

Artículo 3.1.19.- Superficie edificada.

a) Por Planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

b) Total Edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Artículo 3.1.20.- Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y

volumen sobre la parcela, o bien por el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 3.1.21.- Edificabilidad.

Se designa con este nombre la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Se distinguen dos formas:

a) Edificabilidad Bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o ud. de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad Neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o ud. de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

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

Artículo 3.1.22.- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación o la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 3.1.23.- Altura máxima permitida.

El es máximo valor que puede alcanzar la altura de la edificación y que viene definida, en las presentes Normas.

Artículo 3.1.24.- Altura libre entre plantas.

Es la distancia entre el suelo y el techo de una planta, ambos terminados.

Artículo 3.1.25.- Edificación fuera de ordenación.

Se entiende como edificación fuera de ordenación aquella que no cumple con cualquiera de las condiciones especificadas en esta normativa.

Sección 2. Condiciones Generales de Edificación.

Artículo 3.2.1.- Tipos de Obras.

Las obras de edificación se integran en los siguientes grupos:

a) Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, y pueden ser:

- Rehabilitación
- Consolidación o reparación
- Conservación o mantenimiento
- Acondicionamiento

b) Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado se considerarán:

- Demolición Total
- Demolición Parcial

c) Obras de nueva edificación

- Obras de nueva planta
- Obras de ampliación

Artículo 3.2.2.- Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por la clase de suelo y por el resto de condiciones contenidas en estas Normas.

Artículo 3.2.3.- Obras en edificios fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley del Suelo con la salvedad de que si se trata de industrias legalmente instaladas se permite su ampliación hasta un 50% de la superficie construida, siempre que tanto la construcción existente como la nueva ampliación sean acordes con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; y que no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No se permitirá dicha ampliación sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación de esta Normativa ni para su utilización como espacios abiertos o de almacenamiento.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Sección 1. Determinaciones generales.

Artículo 4.1.1.- Condiciones generales de los usos.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ellas se dispone en las NSP-MAP o en el planeamiento que las desarrolle.

Artículo 4.1.2.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2.- Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3.- No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.

4.- En todo caso deberán satisfacer la normativa supra municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 4.1.3.- Destino de los usos.

1.- Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Servicios Terciarios
- d) Dotacional

2.- Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones
- b) Dotación de parques y jardines públicos
- c) Dotación de servicios infraestructurales

Artículo 4.1.4.- Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan la legislación vigente sobre la materia.

En el caso de instalaciones ganaderas, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta normativa, se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de la Presidencia del Gobierno de 30 de Noviembre), así como a sus Instrucciones Complementarias (Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963), excepto en lo especificado en el artículo 13 que queda modificado, dentro del ámbito de aplicación de esta Normativa, como sigue: Se establece la prohibición de existencia de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro del núcleo urbano de las localidades de más de 2.000 habitantes.

Sección 2. Uso Residencial.

Artículo 4.2.1.- Uso Residencial.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen:

A) Viviendas: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen 2 clases:

1) Vivienda en edificación unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

2) Vivienda en edificación colectiva, cuando en cada ud. parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según su régimen jurídico se distinguen:

3) Vivienda de Protección Oficial

4) Vivienda libre.

B) Residencia comunitaria, cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Artículo 4.2.2.- Condiciones de la vivienda familiar.

1) Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables

tendrán primeras luces a espacio abierto exterior o a patios.

2) Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con la misma.

3) La vivienda familiar constará como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro, (Orden de 21 de Febrero de 1981 del MOPU sobre Viviendas de Protección Oficial).

4) Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: superficie útil no menor a 14 m², para viviendas de un dormitorio.

b) Estancia- Comedor- Cocina: Superficie útil no menor de 20 m² para viviendas de un dormitorio.

c) Cocina: Si es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

d) Dormitorio Principal: Tendrá una superficie útil de 10 m².

e) Dormitorio doble: Cuando haya un dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de 8 m².

f) Dormitorio sencillo: Superficie útil mínima de 6 m².

g) Cuarto de aseo: Dispondrá de, al menos, lavabo, baño e inodoro.

El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio.

En caso de haber más de un baño en la vivienda, al menos uno tendrá acceso independiente, pudiéndose acceder al resto desde los dormitorios.

h) Pasillos: Anchura mínima de 0,85 m

i) En toda la vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

5) Altura de techos. La distancia libre mínima medida en vertical entre el suelo y el techo será de 2,50 m en planta baja y 2,40 m en el resto.

6) Huecos de paso. Toda la vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas 2,02 x 0,82 m.

Las dimensiones mínimas de las puertas de paso interiores serán de 2,02 x

0,72 m, pudiéndose reducir a 2,02 x 0,62 en los cuartos de aseo.

7) Acceso común. En viviendas colectivas el ancho mínimo del recorrido de acceso a viviendas será de 1,00 m. Su trazado permitirá el paso de un rectángulo de 0,70 x 2,00 m.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% máximo, o por escaleras que tendrán un ancho de al menos 1,00 m.

En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos con más de 16 peldaños, que tendrán una huella de anchura 0,27 m. mínimo y una tabica no superior a 0,19 m.

En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensor, se instalará uno por cada 30 viviendas o fracción. El ascensor es obligado cuando sea preciso salvar desniveles superiores a 10,75 m.

En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas de minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero.

8) Dotación de aparcamiento: Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² y en todo caso por cada vivienda.

El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Artículo 4.2.3.- Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m², en cuyo caso, les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Sección 3. Uso industrial.

Artículo 4.3.1.- Uso Industrial.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones siguientes:

a) Producción industrial. Corresponden

a este apartado las actividades 1 a 4, la 961 y la 844, de la CNAE y funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 61, 62, 63, 64, 66, 71, 72, 74, 75, 76, 85 y 92 de la CNAE y funciones similares.

c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, corresponden a este apartado las actividades de los epígrafes 67, 971 de la CNAE y funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos. Corresponden a este apartado las actividades de los epígrafes 966 y las que por su escasa producción pudieran estar incluidas en las 971, 3 ó 4 de CNAE.

Artículo 4.3.2.- Condiciones de la industria.

Cualquier instalación industrial habrá de adaptarse a la Normativa vigente tanto general como específica de la industria de que se trate, con especial referencia al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios CPI-91.

Como características generales más importantes se han extractado las siguientes:

1) Aislamiento: En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.

2) Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m³ por trabajador.

3) Aseos. Tendrán aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete, 1 lavabo y 1 ducha por cada 20 trabajadores o fracción mayor de 10 y por cada 1000 m² de superficie o fracción superior a 500 m².

4) Las escaleras tendrán una anchura no menor de 1 m cuando den a local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo, 1,1 m. hasta 150 y de 1,3 m

para más de 150 puestos de trabajo.

Ningún paso, horizontal o rampa, tendrá anchura menor a 1 m.

5) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de local.

Sección 4. Uso de Servicio Terciario.

Artículo 4.4.1.- Uso de Servicio Terciario.

Es uso de Servicio Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc. Se distinguen:

A) Hospedaje, comprende el epígrafe 66 de la CNAE, con excepción del 699.1.

B) Comercio, cuando el Servicio Terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Son las actividades del epígrafe 64, los restaurantes, bares y cafeterías del epígrafe 65, excepto el 652 y los servicios personales del epígrafe 97 de la CNAE.

C) Oficinas, cuando el Servicio Terciario corresponde a las actividades que se dirigen de forma principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de la información, bien a empresas o a particulares, públicos o privados.

Se incluyen actividades puras de oficinas así como otras asociadas con esta. Asimismo incluyen oficinas de carácter público como Administración Central, Regional, Local y sus Organismos Autónomos, etc.

Comprende los epígrafes 81, 82, 83, 84, 943, 952, 953, 944, 954, 959, 990 y las 966 no industriales de la CNAE.

D) Salas de Reunión, cuando el Servicio Terciario está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en su caso, de espectáculos, como cafés- concierto, discotecas, sala de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos u otros juegos de azar. Comprende los epígrafes 652,

965 y análogas de CNAE.

Artículo 4.4.2.- Condiciones del hospedaje.

Cualquier instalación de hospedaje se adaptará a la Normativa vigente sobre la materia, especialmente a la de Turismo, así como a la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios CPI- 91.

Como características generales más importantes se han extractado las siguientes:

1.- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de viviendas familiares y dispondrán de un armario ropero de longitud igual o superior a 1,50 m.

2.- Los accesos interiores cumplirán los requisitos de las viviendas familiares.

3.- Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m, se dispondrá un ascensor al menos para cada 30 habitaciones o fracción mayor de 15 o por cada 500 m² o fracción superior a 250 m² de superficie por encima de dicha altura.

4.- Aseos. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrá de un retrete y lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m² de superficie útil; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete por sexo y por cada 500 m² un lavabo.

5.- Aparcamiento. Una plaza por cada 100 m² o 3 habitaciones si éste número es mayor.

Artículo 4.4.3.- Condiciones del comercio.

Cualquier instalación de Comercio se adaptará a la Normativa vigente sobre la materia, especialmente a la de Actividades Calificadas, así como a la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, NBE - CPI- 91.

Como características generales más importantes se han extractado las siguientes:

1.- Superficie: En ningún caso el área de venta será inferior a 6 m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar.

2.- Circulación. En los locales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura superior a 1 m.

3.- Escaleras. Una por cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior o fracción mayor de 250 m², con anchura de 1,30 m.

4.- Alturas de pisos. Serán de 3,00 m mínimo en todas las plantas.

5.- Aseos. Un retrete y lavabo por cada 100 m². Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, siendo en este caso separados por sexos. En bares, cafeterías y restaurantes, se dispondrá de un retrete y lavabo separados por sexos, cualquiera que sea la superficie. Estos aseos quedarán separados del resto del local mediante vestíbulo de independencia.

6.- Aparcamientos. Una plaza por cada 100 m².

Artículo 4.4.4.- Condiciones de las oficinas.

Cualquier instalación de Oficinas se adaptará a la Normativa Vigente sobre la materia, especialmente a la de Actividades Clasificadas, así como a la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios, NBE - CPI- 91.

Como características generales más importantes se han extractado las siguientes:

1.- Accesos interiores. Los accesos de las oficinas a los espacios de utilización por el público serán al menos de 1,30 m de ancho. La dimensión mínima de las puertas de paso para el público será de 0,825 m.

2.- Escaleras. Una por cada 500 m² de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción superior a 250 m².

3.- Altura libre. Será de 3,00 m. en Planta baja y 2,50 en el resto de las plantas.

4.- Aseos. Idem que el Comercio, condición 5.

5.- Aparcamiento. Idem que Comercio, condición 6.

6.- Despachos profesionales domésticos. Serán de aplicación las de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 4.4.5.- Condiciones de las

salas de reunión.

Cualquier instalación de Sala de reunión se adaptará a la Normativa vigente sobre la materia, especialmente al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como a la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, NBE - CPI - 91.

Como características generales más importantes se han extractado las siguientes:

1.- Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Sección 5. Uso dotacional.

Artículo 4.5.1.- Uso Dotacional.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, y en fin su bienestar. Además de proporcionarles los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales:

Se distinguen los siguientes grupos y subgrupos:

A) EQUIPAMIENTO, cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a- Educación, guarderías, academias e investigación.

b- Cultura, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

c- Ocio y recreo, teatro, cine, espectáculos deportivos, circo, zoológicos, etc..

d- Salud. Asistencia médica y servicios quirúrgicos, en ambulatorio o con

hospitalización. Se excluyen los prestados en despacho profesional.

e- Bienestar social. Servicios sociales.

f- Deporte.

g- Religioso.

B) SERVICIOS URBANOS, cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a- Mercados de abastos y centros de comercio básico.

b- Servicios de la Administración.

c- Otros servicios urbanos: Policía, bomberos, etc. y todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluyendo los surtidores de combustible para vehículos.

d- Defensa. Acuartelamiento de los cuerpos armados.

e- Cementerio.

C) SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES, cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.

Artículo 4.5.2.- Compatibilidad de usos dotacionales.

En las parcelas calificadas para Usos Dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponer para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 4.5.3.- Condiciones particulares de los usos dotacionales.

Las Condiciones Particulares para

cada uno de los Usos Dotacionales referenciados serán las que indique la Normativa vigente específica de aplicación en cada caso.

Desde el punto de vista de Condiciones de Volumen y Estética, serán libres, con las únicas limitaciones de mantener una altura máxima de tres (3) plantas, y adaptarse al entorno en el caso de existencia en el mismo de edificaciones singulares monumentales (catalogadas).

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Sección 1. Generalidades.

Artículo 5.1.1.- Generalidades.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificio, así como la forma de medirla y aplicarla.

En cualquier caso estas determinaciones estarán sujetas a las particularidades que, para cada caso concreto, se establezcan en esta Normativa.

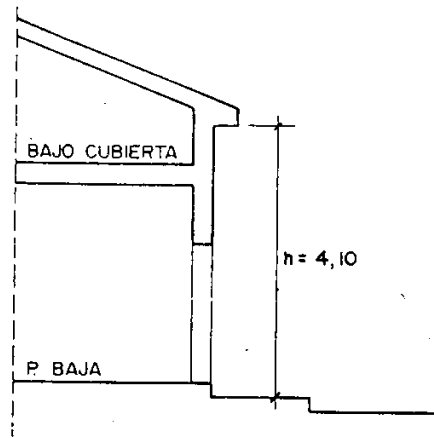
Artículo 5.1.2.- Alturas de la Edificación.

Las alturas que en cada caso se permiten quedan especificadas en las Condiciones Particulares.

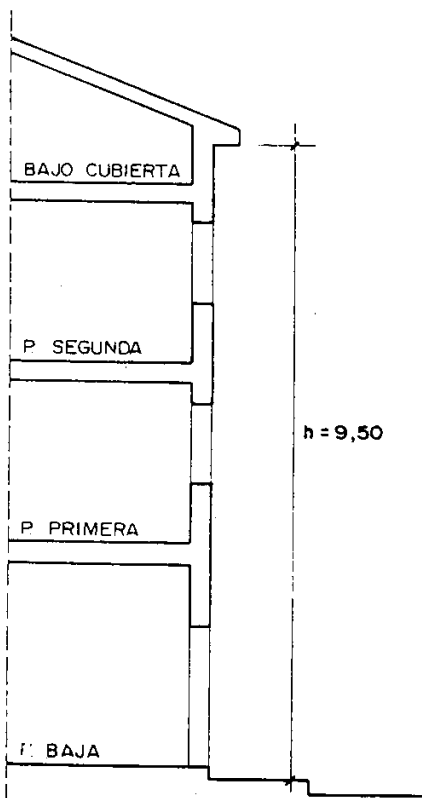
En el cómputo de alturas por número de plantas se consideran plantas, y por tanto computan, tanto la planta baja, como las plantas de piso aunque puedan estar retranqueadas sobre la anterior o sean tipo ático y las plantas de semisótano, cuando sobresalgan sobre la rasante del terreno o calle, más de 1,00 metros.

La relación entre número de plantas y altura en metros es como sigue:

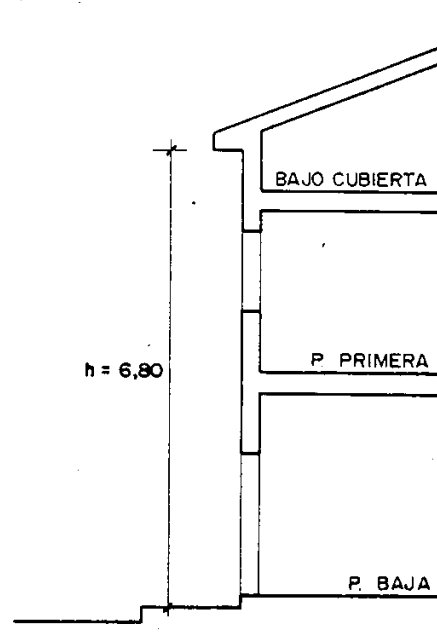
3 Plantas	9,50 metros
2 Plantas	6,80 metros
1 Planta	4,10 metros



EDIFICIO DE 1 PLANTA

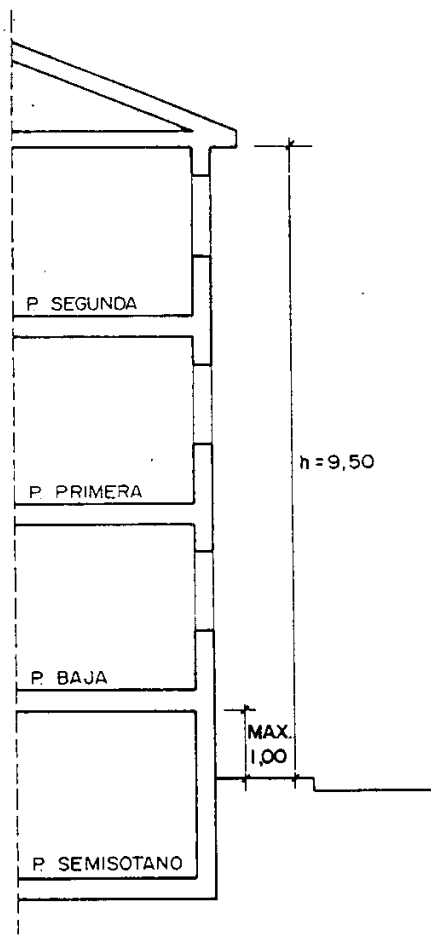


EDIFICIO DE 3 PLANTAS



EDIFICIO DE 2 PLANTAS

RELACION ENTRE N° DE PLANTAS Y ALTURA DE ALERO EN EDIFICIOS DE 3, 2 Y 1 PLANTAS



EDIFICIO DE 3 PLANTAS

**UTILIZACION DE PLANTA SEMISOTANO SIN QUE SEA
CONSIDERADA COMO UNA PLANTA SOBRE RASANTE**

Artículo 5.1.3.- Medición de Alturas

Las alturas permitidas pueden darse por el número de plantas o por la distancia vertical de la rasante al alero. Cuando se señalen ambos tipos, estos habrán de cumplirse simultáneamente.

Las altura se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasa esta longitud se tomarán a los 10 m del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción y teniendo en cuenta que la altura máxima permitida habrá de cumplirse tanto en el punto más bajo de la rasante como en el más alto.

En el caso de solares que formen esquina entre dos calles con distintas

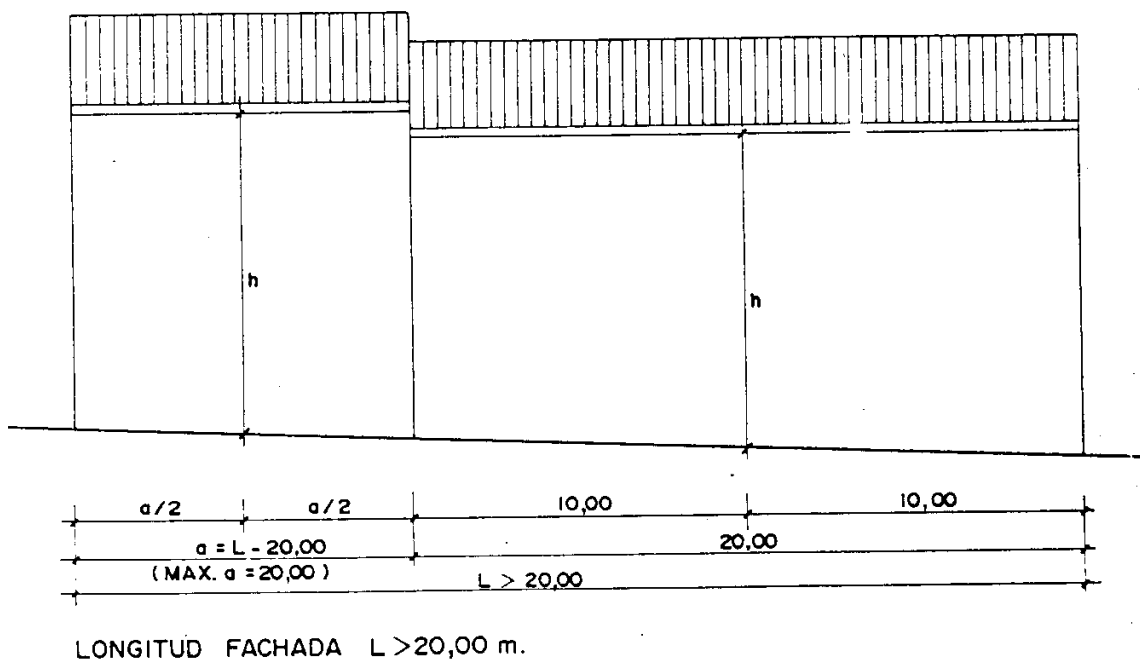
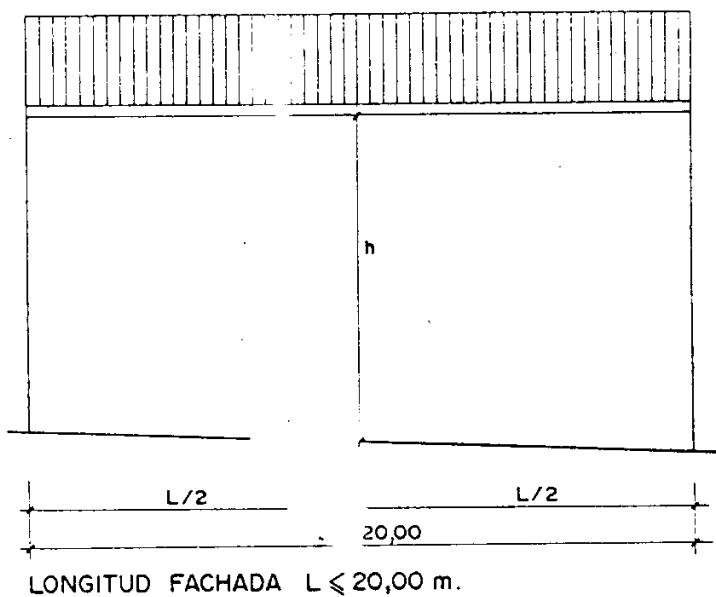
alturas máximas permitidas, se autorizan las alturas correspondientes a la calle con mayor altura en la calle de menor altura en una longitud de fachada a ésta de 10 m, permitiéndose este exceso de plantas en el resto de la propiedad pero retranqueando cada una de ellas, que exceda de la altura máxima permitida, respecto de la inferior, de forma que éstas puedan inscribirse dentro de un plano a 45° desde la máxima altura permitida en esta calle.

En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas o que estén a distinto nivel, podrá construirse con la máxima altura permitida, en la calle de mayor altura, retranqueando cada planta que sobrepase la altura máxima permitida en la

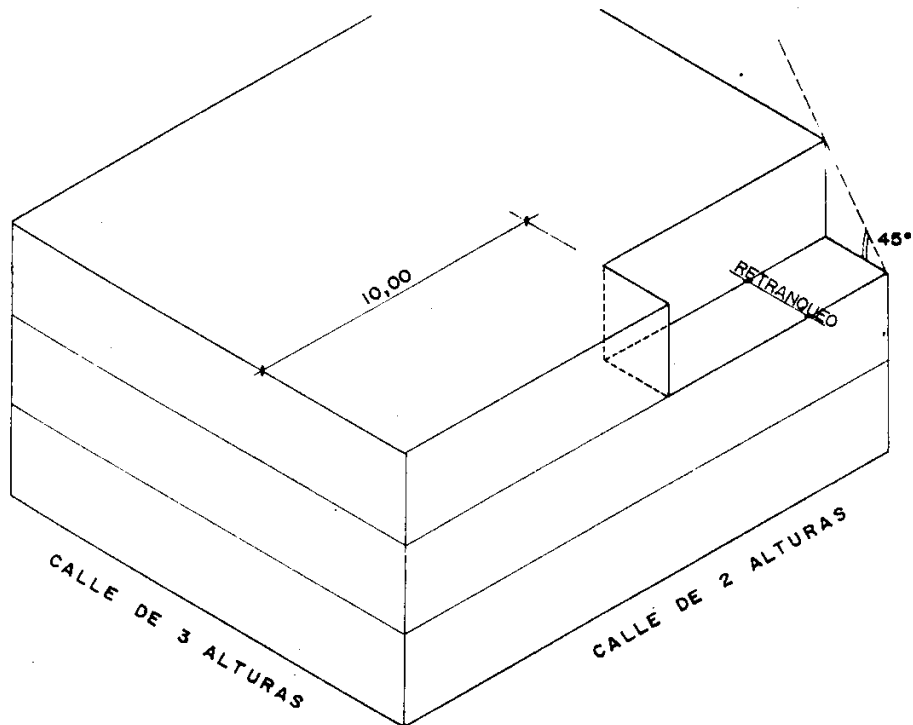
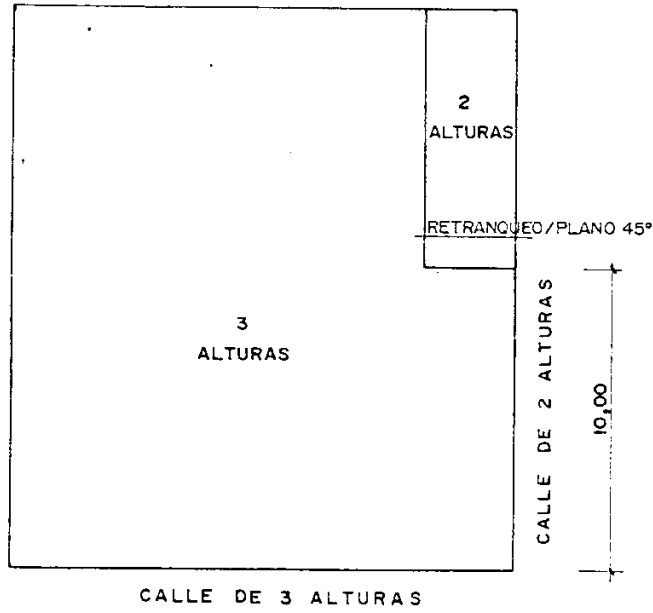
calle de menor altura respecto a la planta inferior, de tal forma que estas queden inscritas dentro de un plano a 45° desde la línea de máxima altura permitida en la calle de menor altura.

En cualquier caso, la altura fijada por la Ordenanza solo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con las altura fijadas para el resto de las calles.

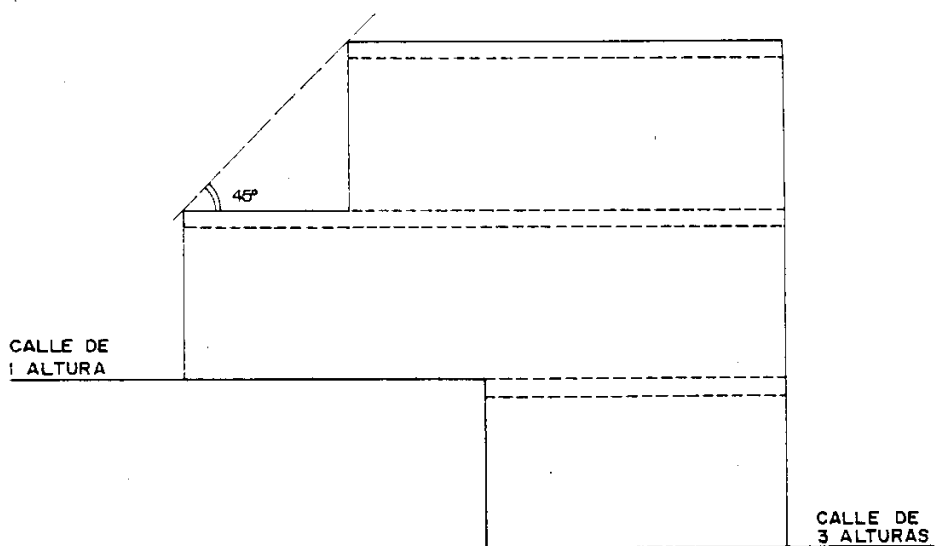
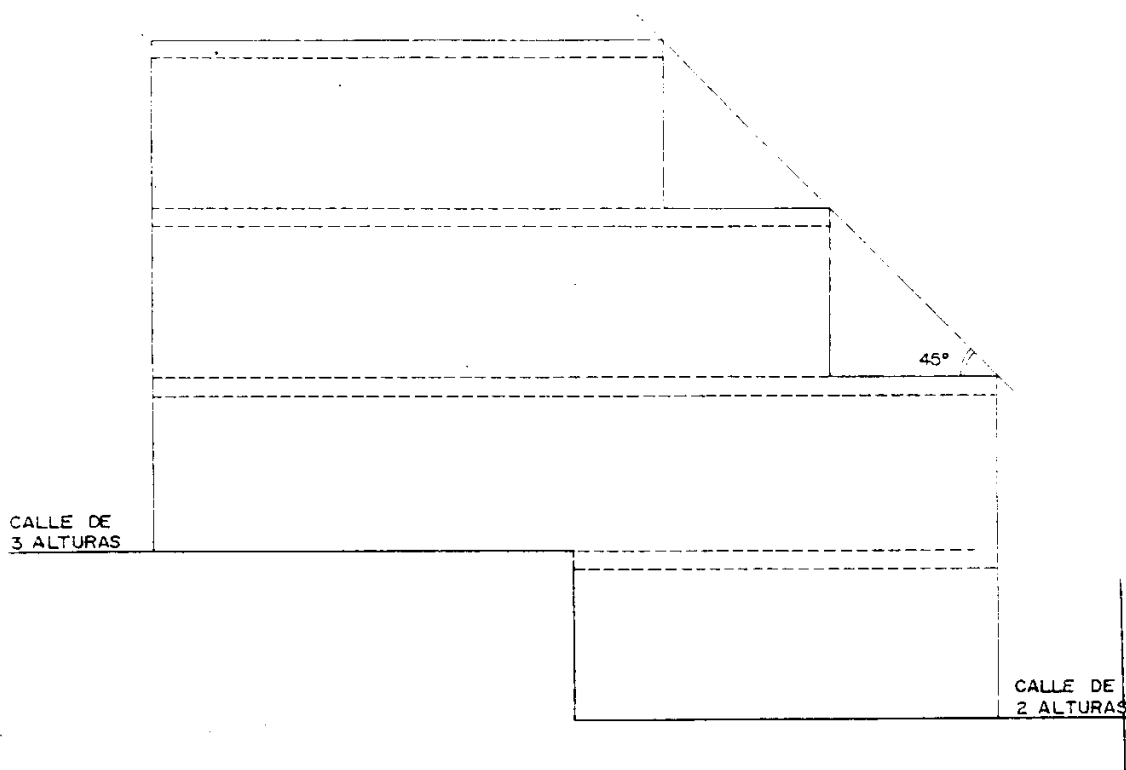
En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la rasante al alero, posibilita la existencia de plantas bajo cubierta, que pueden ser utilizadas para los usos característicos o compatibles que le correspondan por Ordenanzas.



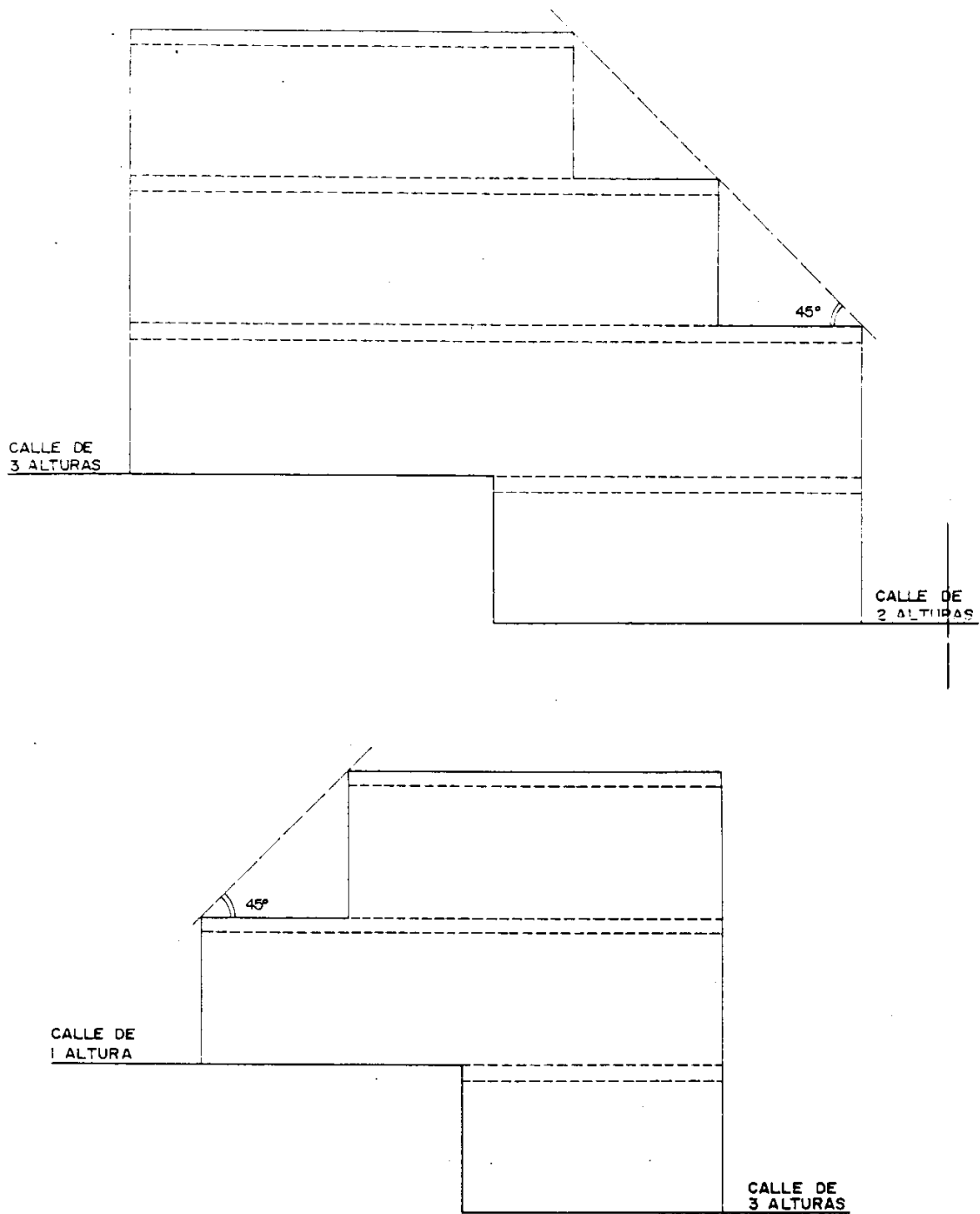
MEDICION DE LA ALTURA DE UN BLOQUE



**RESOLUCION DE ALTURAS EN SOLARES DE ESQUINA
CON CALLES DE DISTINTO N° DE ALTURAS**



**RETRANQUEOS POR CALLES OPUESTAS CON DESNIVEL
Y CON DISTINTAS ALTURAS PERMITIDAS**



**RETRANQUEOS POR CALLES OPUESTAS CON DESNIVEL
Y CON DISTINTAS ALTURAS PERMITIDAS**

Cuando se trate de solar enclavado en núcleos o manzanas edificados en más de sus 2/3 partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios construidos. A tal efecto, en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas, consecutivas, la media será el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número así obtenido se depreciará la fracción décimas < 0,5. Si la fracción fuera > 0,5 el número de plantas se incrementaría en una unidad.

En calles en que no existan edificaciones de referencia, o las existentes no sean representativas del uso que se autoriza, así como en las calles de nueva apertura, se establece una altura máxima de tres (3) plantas.

Artículo 5.1.4.- Altura libre de Planta.

Se mide entre el suelo y el techo, ámbos terminados, de una planta, y han de mantenerse los siguientes márgenes:

Zona Residencial	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	--	2,20 m
Planta baja todos usos	--	2,50 m
Planta alta de vivienda	--	2,40 m

Zona Industrial

Planta baja 7,00 m 3,60 m

Hasta el tirante de la cercha o altura media si la cubierta es a un agua.

Estas alturas mínimas se podrán reducir en los casos de resolución de problemas constructivos, como cuelgues de vigas, bajantes, etc..

Artículo 5.1.5.- Construcciones sobre altura máxima.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado y, por encima de la altura máxima, solamente se permitirán las construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 45º desde la altura máxima permitida, tanto por fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m sobre lo permitido.

Artículo 5.1.6.- Medición de la Edificabilidad.

En las parcelas se medirá sobre la parcela edificable, es decir sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En las manzanas se medirá sobre la

superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

En los casos que nos fije la edificabilidad, esta será la resultante de aplicar la ocupación máxima de parcela, y alturas máximas permitidas.

Cuando éstas condiciones, edificabilidad, ocupación máxima de parcela, y alturas máximas permitidas, sean contradictorias, se tomará la más favorable.

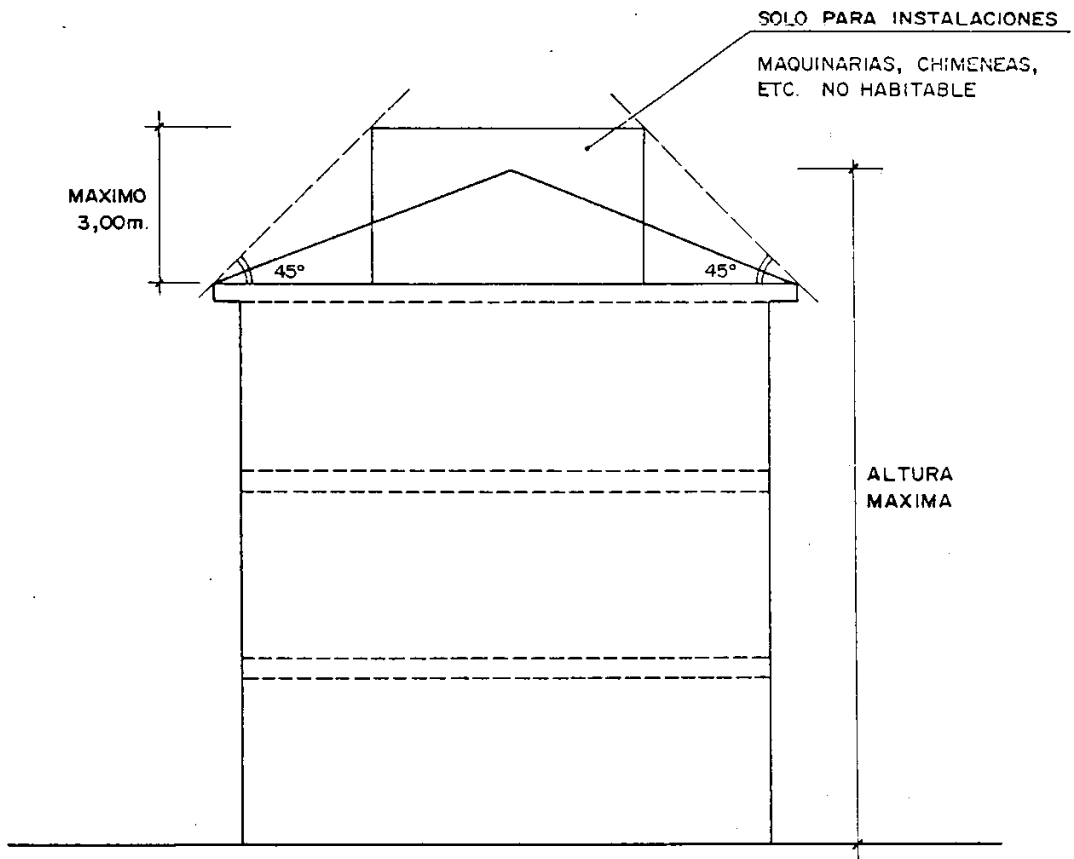
Artículo 5.1.7.- Sótanos y Semisótanos.

Sótano: Planta Sótano es aquella en que más del 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

Semisótano: Es aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

No se consideran como plantas a efectos de cómputo de alturas, al menos que el plano del techo de dicha planta semisótano esté por encima de la cota de terreno o acera en más de 1,00 metros.

No se les podrá dar el uso de vivienda y su ventilación quedará suficientemente garantizada mediante patios interiores, conductos de ventilación forzada, etc.



CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA

Artículo 5.1.8.- Conductos de ventilación forzada.

Habrà de atenderse a la normativa vigente sobre la materia.

Artículo 5.1.9.- Patios interiores o Cerrado.

Se permiten los patios interiores de ventilación e iluminación, que serán de dimensiones tales que las luces rectas de las estancias habitables sean como mínimo tres (3) metros. En ellos deberá poder inscribirse un círculo de 3,00 m de diámetro. La dimensión del patio se mantendrá en toda su altura.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el

Registro de la Propiedad a fin de obtener la oportuna licencia de obras para edificar en los solares colindantes.

Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 5.1.10.- Salientes en Patios Interiores.

Podrán existir siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas anteriormente, tomando como alineaciones las de los salientes.

Artículo 5.1.11.- Cuerpos Volados, Balcones, Terrazas, Aleros.

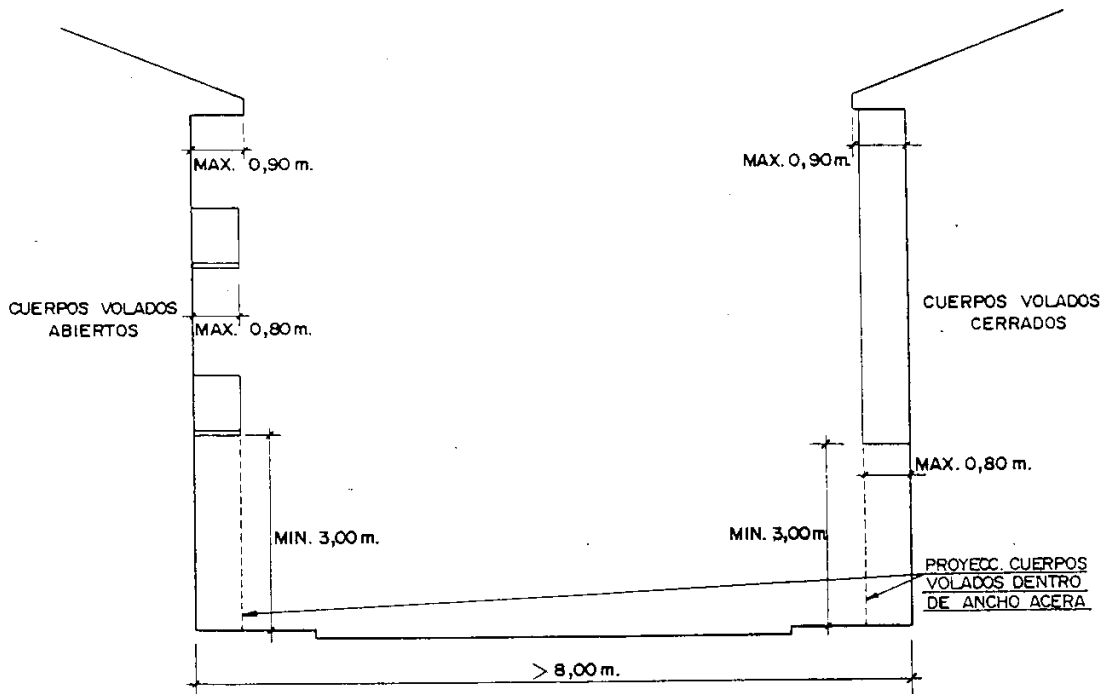
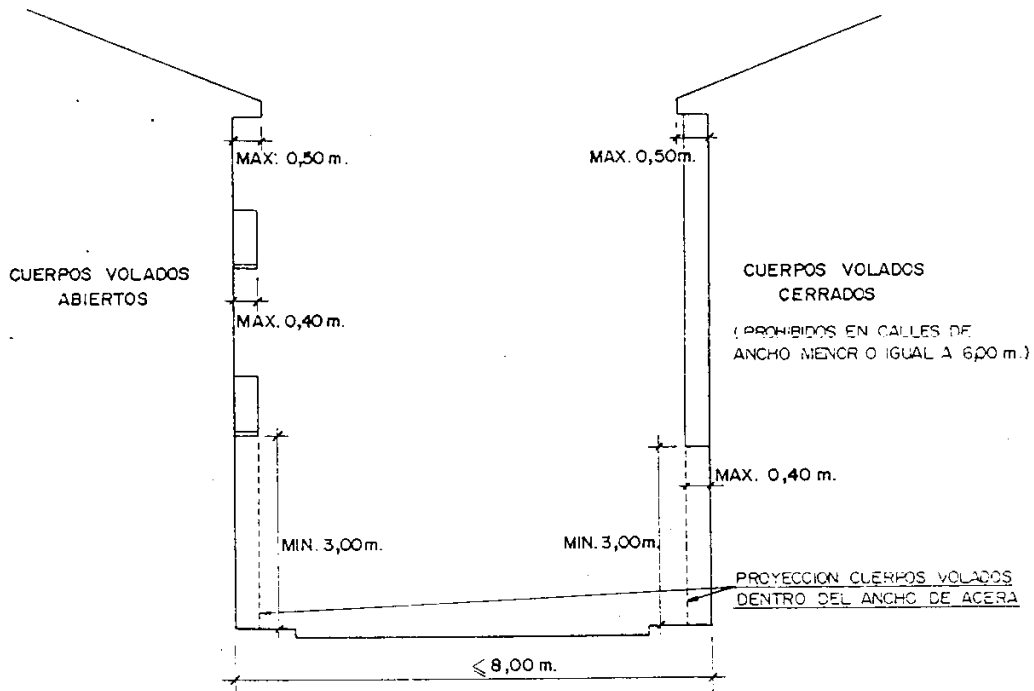
No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas, ya sean cuerpos volados cerrados o abiertos

(balcones, terrazas, etc)

La altura mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante de la calle será de 3,00 m, debiendo quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido.

Para los cuerpos volados abiertos o cerrados, en calles cuyo ancho sea superior a 8,00 m, se admite un vuelo máximo de 0,80 m, y sin que su proyección horizontal sobrepase el ancho de la acera.

Para los cuerpos volados abiertos o cerrados, en calles cuyo ancho sea igual o inferior a 8,00 m, se admite un vuelo máximo de 0,40 m, y sin que se proyecte horizontalmente sobrepase el ancho de la acera.



CUERPOS VOLADOS ABIERTOS Y CERRADOS Y ALEROS

Para cuerpos volados cerrados se establece que la longitud máxima de estos no sobrepase el 50% de la longitud total de la fachada a dicha calle.

Se prohíben los vuelos cerrados en calles de menos de 6,00 m de ancho.

Los aleros de las edificaciones tendrán un vuelo máximo de 0,50 metros en calles iguales o inferiores a 8,00 metros y de 0,90 metros en calles de ancho superior a 8,00 metros.

Sección 2. Condiciones de habitabilidad.

Artículo 5.2.1.- Programa Mínimo para Viviendas.

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro, de acuerdo con la Normativa Vigente aplicable a Viviendas de Protección Oficial (Orden de 21 de Febrero de 1981 del MOPU), que se hace extensiva a todo el ámbito de aplicación de estas Normas.

La superficie útil mínima no será inferior a 40 m².

Artículo 5.2.2.- Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un décimo de la superficie de la estancia a la que sirva.

La superficie real de ventilación podrá reducirse a un tercio de la iluminación.

Se consideran piezas habitables a estos efectos las destinadas a permanencia continua de personas, como estares, dormitorios, comedores, cocinas, despachos, etc., excluyéndose por tanto, vestíbulos, pasillos, baños, aseos, roperos, almacenes, etc.

Se garantizan un renovación de aire de 30 m³/persona y hora.

Artículo 5.2.3.- Instalaciones Mínimas.

Serán obligatorias las siguientes instalaciones:

- Eléctrica de uso doméstico.
- Suministro de agua corriente.
- Evacuación de aguas residuales.

Estas instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa correspondiente.

Se prohíbe todo tipo de pozo negro o fosa séptica dentro del casco urbano delimitado.

Artículo 5.2.4.- Otras Instalaciones.

Respecto al resto de las instalaciones posibles: aparatos, elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., estas deberán cumplir con la normativa vigente y no podrán constituir peligro ni originar molestias a los vecinos.

Respecto a aparatos elevadores, serán obligatorios para edificios en los que alguna de sus plantas esté a más de 10,75 m de la acera en el eje del portal. Los desembarcos no podrán ser a vestíbulos cerrados de exclusiva distribución para vivienda, debiendo comunicar con escaleras y cumpliendo en estos aspectos con la normativa vigente de prevención de incendios.

En edificios de viviendas colectivas será obligatorio un local para cubos de basura de sus ocupantes, este cuarto tendrá fácil acceso y cumplirá con la normativa vigente sobre la materia. Además dispondrá de buzones para la correspondencia, de antena colectiva para T.V. y radio F.M. y de un sistema de telefonía canalizado. Todo ello de acuerdo con la normativa vigente para cada materia.

Artículo 5.2.5.- Aislamiento e impermeabilidad de las edificaciones.

En todo edificio se asegurará el aislamiento térmico (debiendo cumplir la vigente norma NBE - CT- 79 de Real Decreto 2429/79 de 6 de Julio), el aislamiento contra la humedad, contra el fuego (NBE - CPI - 91) y acústico (NBE - CA - 81).

Artículo 5.2.6.- Escaleras.

Se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas para escaleras de viviendas colectivas:

Huella	0,27 m mínimo
Contrahuella o tabica	0,19 m máximo
Ancho libre entre parámetros opuestos.....	2,00 m mínimo
Ancho de las mesetas intermedias con acceso a locales	1,20 m mínimo
Distancia entre el borde del peldaño y la puerta más próxima..	0,25 m mínimo
Ancho libre del tiro de escaleras	1,00 m mínimo
Altura del pasamanos	0,90 m mínimo

En edificios de vivienda colectiva no se

permiten los descansillos partidos ni escaleras compensadas.

En el caso de escaleras circulares la huella será como mínimo de 0,25 m. medida a 0,40 m. del borde interior.

Para edificios de vivienda colectiva de más de tres plantas, las escaleras deberán, en cada planta, estar iluminadas y ventiladas de forma natural directa al exterior mediante un hueco de al menos 1,00 m² de superficie, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando sea comercial.

En edificios de vivienda colectiva de hasta tres plantas se admite la iluminación mediante lucernarios de superficie total igual o mayor al 50% de la superficie de la caja de escaleras. En estos casos quedará un hueco libre en toda la altura de al menos 1,00 m² de superficie en planta.

Artículo 5.2.7.- Portales.

Los portales desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor si lo hubiera tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. El hueco de entrada al portal será al menos de 1,30 m.

Sección 3. Condiciones estéticas.

Artículo 5.3.1.- Definición.

Condiciones Estéticas son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del núcleo urbano.

Artículo 5.3.2.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética del núcleo urbano son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes Condiciones Generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 5.3.3.- Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, así como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con las directrices de la Comisión del Patrimonio, por lo que

cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del Núcleo Urbano, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga el Ayuntamiento.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen del Núcleo Urbano. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y, en general a cualquier elemento que configure la imagen del Núcleo Urbano.

Sección 4. Edificios o Conjuntos Histórico Artísticos.

Artículo 5.4.1.- Edificios o Conjuntos Histórico- Artísticos.

Los edificios o conjuntos que estén declarados monumentos o conjunto histórico artístico y sus zonas de influencia, así como aquellos que figuren en los Catálogos o Inventarios del Ministerio de Cultura y/o de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, estarán sujetos a la Ley y Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico- Artístico y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia. Ley 4/1990, de 25 de Mayo del Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.

Hay que especificar también que según la vigente Ley del Suelo, los edificios Catalogados como a conservar crean una zona de influencia en torno a ellos donde las edificaciones nuevas que se hagan deben armonizar con el mismo.

Los edificios o conjuntos definidos son los declarados como Bienes de Interés Cultural que se encuentran dentro del Catálogo de Edificios y Conjuntos a Conservar de la provincia de Cuenca del Ministerio de Cultura y/o de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Los proyectos de obras a realizarse en dichos edificios o sus entornos antes definidos, habrán de ser informados previamente a la concesión de la Licencia municipal por la Comisión Provincial del Patrimonio.

En el caso de edificios o conjuntos que sin estar declarados monumento o conjunto histórico artístico o sin figurar en los Catálogos antes citados, tengan

cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se tendrán en cuenta, por el Ayuntamiento, las siguientes recomendaciones:

a) Las nuevas construcciones se ejecutaran respetando las características generales de la edificación tradicional en el conjunto arquitectónico en que estas se encuentren.

b) Si se trata de obras de reforma se realizarán procurando conservar en su lugar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, devolviéndole su aspecto originario, cuando este hubiera sido modificado en anteriores reformas.

c) Cuando se trate de un edificio que se estime tenga cierto carácter típico, el Ayuntamiento, antes de conceder la licencia deberá pedir informe a la Comisión del Patrimonio.

d) Se procurará que las alturas no superen las preexistentes y se mantenga el carácter ambiental del conjunto.

CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO URBANO.

Sección 1. Generalidades.

Artículo 6.1.1.- Aplicación.

Estas Ordenanzas desarrollan y concretan los aspectos sobre uso, volumen y condiciones estéticas contemplados en la Normativa General anteriormente expuesta, válida para todo tipo de construcciones dentro de los núcleos urbanos (Suelo Urbano).

La edificación situada fuera del Suelo Urbano, al cual nos venimos refiriendo, se regirá por la Normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable.

Se expresan a continuación las condiciones de suelo, uso, volumen, higiénicas y estéticas, a aplicar en la edificación en Suelo Urbano, particularmente en cada una de las Comarcas Naturales Homogéneas que integran la Provincia de Cuenca, incluyendo en la Mancha a la Manchuela, a los efectos urbanísticos, a saber:

- 1 - La Alcarria
- 2 - La Mancha
- 3 - Sierra

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en los grupos de municipios siguientes:

a) Municipios Sin Planeamiento a la

entrada en vigor de las presentes N.S.P.M.A.P. que en relación anexa se indican, agrupados en las tres comarcas naturales ya definidas de Alcarria, Mancha y Sierra, con expresión de su población.

b) Municipios con Delimitación de Suelo aprobada sin Ordenanzas.

c) Municipios con Delimitación de Suelo aprobadas con Ordenanzas para el Suelo Urbano, para todo lo relacionado con el Suelo No Urbanizable.

Artículo 6.1.2.- Criterios de la Delimitación de Suelo Urbano.

La Ley del Suelo impone el que a través de todos los instrumentos de planeamiento se garantice que no han de surgir Núcleos de Población en Suelo No Urbanizable y que las extensiones típicamente urbanas, los clásicos ensanches, se realicen a través de Planes Parciales, en suelos clasificados previamente como Urbanizables. Pero se presenta en los municipios de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial otra opción que deber ser analizada, si, en el entorno inmediato de los núcleos existentes, se permitiera la edificación de un número prudente de nuevas construcciones, aumentando simplemente el ya existente, sin crear un Núcleo de Población, situación radicalmente diferente.

Para que este tipo de actuación no sea un simple proceso de ensanche no planeado y por tanto rechazable debería cumplir un conjunto muy claro de condiciones:

a) La magnitud de la actuación posible habrá de ser muy poco significativa con respecto al núcleo existente.

b) No deberá crear nuevas obligaciones urbanísticas al Ayuntamiento, ni de ampliación, ni de conexión con los ya existentes. La dotación de servicios en estos casos serán obligatoriamente a cargo de la parte promotora de tal ampliación del Núcleo Urbano.

c) Tales actuaciones, en el supuesto de su promoción y ejecución, deben ponerse en conocimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo, a fin de que pueda regularlas y asumirlas en su caso.

En cuanto a la consolidación de la edificación habrán de tenerse en cuenta las tipologías de edificación que caracterizan el Suelo Urbano, considerando

como edificación existente la dedicada al uso residencial y posibles edificaciones complementarias.

La delimitación así efectuada será, por tanto, congruente con el carácter concentrado (Serranía), o más abierto como corresponde a las tipologías de Núcleos Urbanos de la Alcarria y La Mancha.

Las áreas así delimitadas incluirán solamente aquellos vacíos o zonas limitrofes a los Núcleos Urbanos existentes cuya determinación, de alineaciones y rasantes sea inmediata.

Para la obtención de los sistemas generales se recurrirá a la cesión libre y gratuita de los mismos por parte de los particulares como norma general, pudiendo establecerse en casos particulares y cuando la situación así lo aconseje convenios para su obtención o incluso permutas o compra-ventas.

Sección 2. Normas específicas para municipios de La Alcarria.

Artículo 6.2.2.- Condiciones de uso

Uso característico:

Residencial en todas sus categorías.

- Unifamiliar
- Multifamiliar

Usos compatibles:

- Terciario: En situación de planta baja y en edificio de uso exclusivo con las limitaciones que establezca la normativa vigente sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

- Industrial: Únicamente talleres familiares, talleres artesanos y pequeñas industrias de transformación en situación de planta baja e inferiores a la baja, con las siguientes características:

Potencia máxima instalada 25 CV
Nivel de ruido 30 dB

En situación de edificio de uso exclusivo con las siguientes limitaciones:

Potencia máxima instalada 50 CV
Nivel de ruido 45 dB

- Dotacional: En cualquier situación.

Usos prohibidos:

Los no incluidos como características y compatibles, además de los calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.

Artículo 6.2.2.- Condiciones de suelo.

Parcela mínima:

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en estas Normas.

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

1.- La superficie de la parcela será igual o superior a 90 metros cuadrados.

2.- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 4,50 m.

3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 4,50 metros de diámetro.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales para las cuales no se establecen condiciones.

Separación de linderos:

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

El Propietario de una nueva edificación garantizará el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

En caso de edificación abierta o aislada, se mantendrá una separación mínima de 3 metros a los linderos.

Ocupación:

Se permite una ocupación máxima del 100%, bien entendido que simultáneamente se deberán cumplir el resto de condiciones generales, particulares, higiénicas, estéticas, etc.

Fondo máximo edificable:

Se establece un fondo máximo edificable de 25,00 m.

Artículo 6.2.3.- Condiciones de Volumen.

Altura:

Se autoriza un altura máxima que alcance la media de los edificios ya construidos en ese tramo de calle.

En calles sin edificaciones representativas o de nueva apertura, la altura máxima será de 3 plantas.

Se establece el límite máximo de tres plantas sobre rasante contando como tal aquellas que sobresalen de la rasante del terreno una altura superior a 1,0 metros.

Salientes y vuelos:

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores hasta un vuelo máximo de 0,80 metros si la calle es de 8,00 o más metros y de 0,40 metros si la calle tiene menos de 8,00 de ancho, sin rebasar en ningún caso el ancho de acera.

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,00 metros

Cornisa y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros, no rebasará la media de 0,90 metros en calle cuyo ancho sea igual o mayor a 8,00 metros y 0,50 metros en calles cuyo ancho sea menor de 8,00 metros.

Patios interiores:

Se permiten los patios interiores para ventilación e iluminación, que serán de dimensión mínima 3 x 3 metros.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 6.2.4.- Condiciones higiénicas.

Toda vivienda de nueva construcción serán exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga, al menos alguna de sus piezas habitables con ventilación e iluminación directa a una vía pública.

Artículo 6.2.5.- Condiciones estéticas.

A los efectos de mantener las tipología e imágenes tradicionales así como en lo referente a materiales y acabados, se establecen como criterios de obligado cumplimiento el que las cubiertas sean inclinadas y las fachadas revocadas, buscando la adaptación formal y cromática de las nuevas edificaciones con el entorno existente, cuidándose especialmente la proporción de huecos, el material y color de las cubiertas

y de los elementos de carpintería y cerrajería.

Sección 3. Normas específicas para municipios de La Mancha

Artículo 6.3.1.- Condiciones de uso.

Uso característico:

Residencial en todas sus categorías.

- Unifamiliar
- Multifamiliar

Usos compatibles:

- Terciario: En situación de planta baja y en edificio de uso exclusivo con las limitaciones que establezca la normativa vigente sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

- Industrial: Únicamente talleres familiares, talleres artesanos y pequeñas industrias de transformación en situación de planta baja e inferiores a la baja, con las siguientes características:

Potencia máxima instalada 25 CV
 Nivel de ruido 30 dB
 En situación de edificio de uso exclusivo con las siguientes limitaciones:
 Potencia máxima instalada 50 CV
 Nivel de ruido 45 dB

- Dotacional: En cualquier situación.

Usos prohibidos:

Los no incluidos como características y compatibles, además de los calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.

Artículo 6.3.2.- Condiciones de suelo.

Parcela mínima:

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en estas Normas.

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

1.- La superficie de la parcela será igual o superior a 150 metros cuadrados.

2.- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 12,00 m.

3.- La forma de la parcela permitirá la

inscripción de un círculo de 4,50 metros de diámetro.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales para las cuales no se establecen condiciones.

Separación de linderos:

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

El Propietario de una nueva edificación garantizará el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

En caso de edificación abierta o aislada, se mantendrá una separación mínima de 3 metros a los linderos.

Ocupación:

Se permite una ocupación máxima del 100%, bien entendido que simultáneamente se deberán cumplir el resto de condiciones generales, particulares, higiénicas, estéticas, etc.

Fondo máximo edificable:

Se establece un fondo máxima edificable de 25,00 m.

Artículo 6.3.3.- Condiciones de Volumen.

Altura:

Se autoriza una altura máxima que alcance la media de los edificios ya construidos en ese tramo de calle.

En calles sin edificaciones representativas o de nueva apertura, la altura máxima será de 3 plantas.

Se establece el límite máximo de tres plantas sobre rasante contando como tal aquellas que sobresalen de la rasante del terreno una altura superior a 1,0 metros.

Salientes y vuelos:

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores hasta un vuelo máximo de 0,80 metros si la calle es de 8,00 o más metros y de 0,40 metros si la calle tiene menos de 8,00 de ancho, sin rebasar en ningún caso el ancho de acera.

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,00 metros

Cornisa y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros, no rebasará la media de 0,90 metros en calle cuyo ancho sea igual o mayor a 8,00 metros y 0,50 metros en calles cuyo ancho sea menor de 8,00 metros.

Patios interiores:

Se permiten los patios interiores para ventilación e iluminación, que serán de dimensión mínima 3 x 3 metros.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 6.3.4.- Condiciones higiénicas.

Toda vivienda de nueva construcción serán exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga, al menos alguna de sus piezas habitables con ventilación e iluminación directa a una vía pública.

Artículo 6.3.5.- Condiciones estéticas.

A los efectos de mantener la tipología e imágenes tradicionales así como en lo referente a materiales y acabados, se establecen como criterios de obligado cumplimiento el que las cubiertas sean inclinadas y las fachadas revocadas, buscando la adaptación formal y cromática de las nuevas edificaciones con el entorno existente, cuidándose especialmente la proporción de huecos, el material y color de las cubiertas y de los elementos de carpintería y cerrajería.

Sección 4. Normas específicas para municipios de La Serranía.

Artículo 6.4.1.- Condiciones de uso.

Uso característico:

Residencial en todas sus categorías.

- Unifamiliar
- Multifamiliar

Usos compatibles:

- Terciario: En situación de planta baja y en edificio de uso exclusivo con las limitaciones que establezca la normativa vigente sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

- Industrial: Únicamente talleres familiares, talleres artesanos y pequeñas industrias de transformación en situación de planta baja e inferiores a la

baja, con las siguientes características:

Potencia máxima instalada 25 CV
Nivel de ruido 30 dB

En situación de edificio de uso exclusivo con las siguientes limitaciones:

Potencia máxima instalada 50 CV
Nivel de ruido 45 dB

- Dotacional: En cualquier situación.

Usos prohibidos:

Los no incluidos como características y compatibles, además de los calificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.

Artículo 6.4.2.- Condiciones de suelo.

Parcela mínima:

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima.

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

1.- La superficie de la parcela será igual o superior a 50 metros cuadrados.

2.- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 4,50 m.

3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 4,50 metros de diámetro.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales para las cuales no se establecen condiciones.

Separación de linderos:

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

El Propietario de una nueva edificación garantizará el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

En caso de edificación abierta o aislada, se mantendrá una separación mínima de 3 metros a los linderos.

Ocupación:

Se permite una ocupación máxima del

100%, bien entendido que simultáneamente se deberán cumplir el resto de condiciones generales, particulares, higiénicas, estéticas, etc.

Fondo máximo edificable:

Se establece un fondo máximo edificable de 25,00 m.

Artículo 6.4.3.- Condiciones de Volumen.

Altura:

Se autoriza un altura máxima que alcance la media de los edificios ya construidos en ese tramo de calle.

En calles sin edificaciones representativas o de nueva apertura, la altura máxima será de 3 plantas.

Se establece el límite máximo de tres plantas sobre rasante contando como tal aquellas que sobresalen de la rasante del terreno una altura superior a 1,0 metros.

Salientes y vuelos:

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores hasta un vuelo máximo de 0,80 metros si la calle es de 8,00 o más metros y de 0,40 metros si la calle tiene menos de 8,00 de ancho, sin rebasar en ningún caso el ancho de acera.

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,00 metros

Cornisa y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros, no rebasará la media de 0,90 metros en calle cuyo ancho sea igual o mayor a 8,00 metros y 0,50 metros en calles cuyo ancho sea menor de 8,00 metros.

Patios interiores:

Se permiten los patios interiores para ventilación e iluminación, que serán de dimensión mínima 3 x 3 metros.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 6.4.4.- Condiciones higiénicas.

Toda vivienda de nueva construcción serán exterior, entendiéndose como tal

aquella que tenga, al menos alguna de sus piezas habitables con ventilación e iluminación directa a una vía pública.

Artículo 6.4.5.- Condiciones estéticas

A los efectos de mantener la tipología e imágenes tradicionales así como en lo referente a materiales y acabados, se establecen como criterios de obligado cumplimiento el que las cubiertas sean inclinadas y las fachadas revocadas, buscando la adaptación formal y cromática de las nuevas edificaciones con el entorno existente, cuidándose especialmente la proporción de huecos, el material y color de las cubiertas y de los elementos de carpintería y cerrajería.

CAPITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1.- Generalidades.

Artículo 7.1.1.- Condiciones para Suelo No Urbanizable

Constituyen el Suelo No Urbanizable (SNU), aquellas áreas del territorio municipal no incluidas en el suelo Urbano (SU) y que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferentes.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Artículo 7.1.2.- Parcelaciones Rústicas

En suelo no urbanizable, solo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a las restantes disposiciones aplicables.

Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas, no cabrá autorizar ni podrá ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo prevista en la legislación agraria o en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie

inferior a tal dimensión mínima.

Artículo 7.1.3.- Condiciones de las parcelaciones rústicas

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado cumplirán las determinaciones de la normativa específica vigente sobre la materia.

Artículo 7.1.4.- Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, así como la venta de parcelas provenientes de tal actuación.

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

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

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comu-

nales.

d) Contar con instalaciones comunales a centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las NSPMAP establece para esta categoría de suelo.

g) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

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

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la Naturaleza Rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

Artículo 7.1.5.- Definición de Núcleo de Población

Se entenderá por núcleo de población dentro de los Suelos No Urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.

Artículo 7.1.6.- Condiciones de uso y edificación

A) Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose

por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura de la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre: la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

B) Usos permitidos.

1.- Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

a) Las explotaciones mineras.

b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social, incluso destinar terrenos para la práctica de ejercicios militares.

g) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2.- Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, serán condición necesaria:

a) La adaptación a la Normativa Vigente sobre cada caso concreto (Industria, Cultura, Agricultura, Carreteras, etc), y su tramitación ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

c) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, que acreditará la no destrucción de especies vegetales, la protección paisajística, el respeto del medio natural y las medidas correctoras que en su caso fuera necesario adoptar para conseguir lo anterior.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o

señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

3.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.

4.- La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

5.- Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

C) Edificaciones permitidas.

1.- En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural
- c) Las explotaciones mineras.
- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- e) El servicio al tráfico automovilístico.

2.- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

4.- Cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la autorización por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, cuando proceda, previa a la concesión de la licencia municipal de obras.

5.- En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que

se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a la legislación vigente.

6.- Las edificaciones que se pudieran construir en el suelo no urbanizable, además de tener que obtener previamente la oportuna autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, cuando proceda, deberán ajustarse a las siguientes Condiciones Estéticas:

a) Las edificaciones se construirán con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas, así como al lugar en que se ubiquen.

b) Los cerramientos de parcela serán preferentemente de tipo vegetal.

c) Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Artículo 7.1.7.- Condiciones que impiden la formación de núcleos de población para viviendas unifamiliares aisladas

Las condiciones que se han de cumplir en la construcción de viviendas para ser aisladas y no dar lugar a Núcleo de Población son las siguientes:

1.- En un círculo de radio:

100 m. no habrá más de dos viviendas

250 m. no habrá más de cinco viviendas

500 m. no habrá más de diez viviendas

Excluidos siempre los Núcleos Urbanos ya existentes.

2.- Círculo inscribible en la parcela de 40 m. de diámetro.

3.- Retranqueo mínimo de 5 m. respecto a cada lindero.

Los cerramientos con el camino de acceso se colocarán a 5,00 m. como mínimo de su borde.

4.- Se exigirán las condiciones generales de habitabilidad que se expresan en suelo urbano.

Sección 2. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Común.

Artículo 7.2.1.- Ámbito y uso característico.

Es el suelo genérico en todo el término municipal no incluido en alguna de las

restantes categorías del Suelo No Urbanizable.

Su uso característico es el agrícola, ganadero o forestal.

Artículo 7.2.2.- Condiciones de Volumen

En cuanto a las alineaciones se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de Julio de ámbito Estatal y la Ley 9/1990, de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.

Retranqueos: 5,00 m. a linderos o caminos.

Ocupación máxima: 5%

Edificabilidad: 0,069 M²/M²

Fachada mínima: 20 m.

Altura máxima: 7 m.

Artículo 7.2.3.- Condiciones de uso

No se podrán realizar otras construcciones que las dedicadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y la Consejería de Agricultura (Junta de Castilla - La Mancha) así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre que, para este caso, se cumpla la condición de parcela mínima que coincidirá con la Unidad Mínima de Cultivo fijada por Orden de 27 de Mayo de 1958 por el Ministerio de Agricultura.

En los montes forestales y masas arbóreas públicas o privadas no se permitirá ningún tipo de uso excepto el actual.

Cualquier actuación en dichos montes será informada previamente por el ICONA y la Comisión Provincial de Urbanismo.

Uso característico: Agrícola, Ganadero o Forestal.

Usos compatibles: Los expuestos anteriormente.

Sección 3. Condiciones específicas del

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Artículo 7.3.1.- Ámbito y uso característico

Constituye este suelo, aquellos espacios o lugares, que por su interés, paisajístico, de flora y fauna autóctona, cinegética, forestal, etc., merecen una conservación especial.

Las Normas de aplicación en estas zonas se remiten a la Legislación concurrente vigente; especialmente a la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, y a la Comisión Provincial de Urbanismo.

No existe uso característico en estas zonas.

Artículo 7.3.2.- Condiciones de Volumen

No está permitido ningún tipo de construcción en estas zonas, debiéndose aplicar la Legislación vigente específica vía Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 7.3.3.- Condiciones de Uso

Únicamente están permitidos los usos dotacionales que guarden relación la zona especialmente de que se trate.

Sección 4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección de vías de comunicación

Artículo 7.4.1.- Ámbito y uso característico.

Corresponde a las zonas de terreno que está en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con las vigentes Leyes de Carreteras: Estatal, Ley 25/1988 de 29 de Julio y Autonómica Ley 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla - La Mancha.

Artículo 7.4.2.- Condiciones de volumen

Alineaciones: Ley de Carreteras

Parcela mínima: 1.000 m²

Ocupación máxima: 25%

Fachada mínima: 20 m.

Altura máxima: 4,50 m.

No se edificará a menos de 250 m. de ninguna otra edificación.

Artículo 7.4.3.- Condiciones de Uso

Se estará a todo lo especificado en las Leyes de carreteras antes referidas, con especial mención a los artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Capítulo IV. Uso de la carretera y caminos, de la Ley 9/1990, de Castilla - La Mancha, relativa a zonas de Dominio Público, travesías, publicidad, zona de servidumbre, zona de protección, línea de edificación, accesos y usos.

Sección 5. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección de cauces y zonas húmedas

Artículo 7.5.1.- Ámbito y uso característico

Es el suelo de protección de cauces y zonas húmedas y estará delimitado por lo que al respecto defina la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, De Aguas.

Artículo 7.5.2.- Condiciones de Volumen

No se permite ningún tipo de edificación dentro del ámbito de aplicación.

Artículo 7.5.3.- Condiciones de Uso

Sometidos a lo especificado por la legislación vigente antes referida y a las autorizaciones de la Confederación Hidrográfica correspondiente y de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Sección 6. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección de Tendidos Eléctricos.

Artículo 7.6.1.- Ámbito y uso característico.

Es el suelo de protección de líneas de energía eléctrica, definido en la legislación vigente; Decreto 3151/1968 del Ministerio de Industria. Reglamento de líneas aéreas de alta tensión y Reglamento electrotécnico para baja tensión, Decreto 2413/1973 del Ministerio de Industria.

Artículo 7.6.2.- Condiciones de Volumen

Se prohíbe el arbolado y todo tipo de construcciones en las proximidades y bajo las líneas de Alta tensión, en una distancia que regulan el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968 de la siguiente forma:

Edificaciones y construcciones: La distancia mínima será de $3,3 + \sqrt{V/100}$ m., siendo V el voltaje de la línea, siendo

siempre igual o mayor a 5,00 m. desde la proyección sobre el terreno del punto más desfavorable de la línea.

Bosques y arbolado: La distancia mínima será de $1,5 + \sqrt{V/100}$ m., siendo siempre igual o superior a 2,00 m.

A estos efectos se tomará como valor de V la tensión compuesta de la línea en MV.

Artículo 7.6.3.- Condiciones de uso

El regulado por la legislación definida anteriormente.

CAPITULO VIII. LICENCIAS

Sección 1.

Artículo 7.1.1.- Competencias

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde:

a) A los respectivos Ayuntamientos, cuando se trate de actuaciones en Suelo Urbano delimitado.

b) A los respectivos Ayuntamientos, cuando se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, en Suelo No Urbanizable, que guarden relación con la naturaleza y destino de las fincas y se ajusten a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura.

c) A los Ayuntamientos, previo informe favorable tras los trámites oportunos de la Comisión Provincial de Urbanismo, en el resto de las actuaciones en Suelo No Urbanizable.

d) A los Ayuntamientos, previo informe favorable tras los trámites oportunos de la Comisión Provincial de Patrimonio, en las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural, declarados o incoados o sobre inmuebles Catalogados.

Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan por aplicación de normativas sectoriales concurrentes tales como: carreteras, ferrocarriles, ley de aguas, etc.

Artículo 7.1.2.- Actividades sujetas a Licencia

Están sujetos a la obtención de licencia municipal todo acto de edificación, así como los actos de uso del suelo y del subsuelo; de acuerdo con el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992, de

26 de Junio).

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

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

sionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

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

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

18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Artículo 7.1.3.- Tipos de Licencias

Se distinguen dos tipos de licencias: de Obra Mayor y de Obra Menor.

Se entiende por Obra Mayor aquella que siendo de nueva planta, de reforma, de ampliación o de conservación, afecte a la estructura portante, a elementos estructurales de cubiertas o de fachadas.

Se entiende por Obra Menor la que no afecta a la estructura portante, a elementos estructurales de cubiertas o de fachadas.

Artículo 7.1.4.- Solicitud de Licencias

El procedimiento para solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente redactado por técnico competente y debidamente visado en el Colegio profesional.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

a) Licencia de parcelación. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo.

b) Licencia de urbanización. Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización, con el contenido que exigen los Artículos 53,67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

c) Licencia de edificación (obra mayor). Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a

las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas y a las Condiciones Específicas que afecten a la parcela, firmado por técnico competente según sus características y de conformidad con las que establece la Ley de Competencias profesionales.

d) Licencia de edificación (obra menor). Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas normas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse por:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra a realizar.

f) Licencia de Primera Ocupación. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberán solicita ante el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación.

Si no se ajustase al Planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

g) Licencia de apertura. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas y en el Reglamento General de Policía de espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

Artículo 7.1.5.- Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia de obras no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la

Administración.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 7.1.6.- Caducidad y prórroga

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán las licencias cuando se interrumpa por más de seis meses la obra o actividades amparada por la licencia sin causa justificada.

La caducidad deberá ser declarada expresamente mediante resolución motivada.

Por causa justificada podrán prorrogarse los plazos de caducidad y paralización máxima.

Artículo 7.1.7.- Denegación de Licencias

Toda denegación de Licencias deberá ser motivada.

Además se estará a lo dispuesto en los artículos 242 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 7.1.8.- Derecho a edificar

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 7.1.9.- Ordenes de Ejecución o de Suspensión de Obras u Otros Usos

Objeto y Efectos

1.- Mediante las órdenes de ejecución

y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 7.1.10.- Protección de la legalidad Técnico- Jurídica.

En todo expediente de concesión de licencia constará un informe técnico-jurídico, cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes o le sea posible contar con los de la Entidad territorial en que esté integrado.

Artículo 7.1.11.- Estado Ruinoso de las Edificaciones

De acuerdo con el artículo 247 de la Ley del Suelo vigente, cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes casos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido en valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Artículo 7.1.12.- Procedimiento

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde- Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición, si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados por la legislación vigente, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

Anejo 1: Relación de municipios a los que son de aplicación estas Normas, Ordenados Alfabéticamente.

RELACION DE MUNICIPIOS

001 Abía de la Obispalía	Mancha
002 Acebrón, El	Mancha
003 Albadalejo del Cuende	Sierra
004 Albalate de las Nogueras	Alcarria
005 Albendea	Alcarria
006 Alcalá de la Vega	Sierra
007 Alcantud	Alcarria
008 Alcázar del Rey	Alcarria
009 Acohujate	Alcarria
010 Alconchel de la Estrella	Mancha
011 Algarra	Sierra
012 Altarejos	Mancha
013 Arandilla del Arroyo	Alcarria
014 Arcos de la Sierra	Sierra
015 Arrancacepas	Alcarria
016 Atalaya del Cañavate	Mancha
017 Barchín del Hoyo	Sierra
018 Bascuñana de San Pedro	Alcarria
019 Beamud	Sierra
020 Belinchón	Mancha
021 Belmontejo	Mancha
022 Boniches	Sierra
023 Buciegas	Alcarria
024 Buenache de Alarcón	Mancha
025 Buenache de la Sierra	Sierra
026 Buendía	Alcarria
027 Campillos-Paravientos	Sierra
028 Campillos-Sierra	Sierra
029 Campos del Paraíso	Mancha
030 Canalejas del Arroyo	Alcarria
031 Cañada del Hoyo	Sierra
032 Cañadajuncosa	Mancha
033 Cañavate, El	Mancha
034 Cañaveras	Alcarria
035 Cañaveruelas	Alcarria
036 Cañizares	Sierra
037 Carrascosa	Sierra
038 Casas de Garcimolina	Sierra
039 Casas de Guijarro	Mancha
040 Casas de los Pinos	Mancha
041 Castejón	Alcarria
042 Castillejo de Iniesta	Mancha
043 Castillejo-Sierra	Sierra
044 Castillo-Albaráñez	Alcarria
045 Castillo de Garcimuñoz	Mancha
046 Cervera del Llano	Mancha
047 Cierva, La	Sierra
048 Cueva del Hierro	Sierra
049 Chumillas	Sierra
050 Fresneda de Altarejos	Mancha
051 Fresneda de la Sierra	Sierra
052 Frontera, La	Alcarria
053 Fuentelespino de Haro	Mancha
054 Fuentelespino de Moya	Sierra
055 Fuertescusa	Sierra
056 Gabaldón	Mancha
057 Gascueña	Alcarria
058 Graja de Campalbo	Sierra
059 Graja de Iniesta	Mancha
060 Henarejos	Sierra
061 Hito, El	Mancha
062 Hontanaya	Mancha
063 Hontecillas	Mancha
064 Horcajo de Santiago	Mancha
065 Huelves	Mancha
066 Huérguina, La	Sierra
067 Huerta de la Obispalía	Mancha
068 Huerta del Marquesado	Sierra
069 Laguna del Marquesado	Sierra
070 Lagunaseca	Sierra
071 Landete	Sierra
072 Leganiel	Alcarria

073	Masegosa	Sierra
074	Mira	Sierra
075	Monreal del Llano	Mancha
076	Montalbanejo	Mancha
077	Monteagudo de las Salinas	Sierra
078	Mota de Altarejos	Sierra
079	Moya	Sierra
080	Narboneta	Sierra
081	Olivares del Júcar	Mancha
082	Olmeda del Rey	Sierra
083	Olmeda de la Cuesta	Alcarria
084	Olmedilla de Alarcón	Mancha
085	Olmedilla de Eliz	Alcarria
086	Pajarón	Sierra
087	Paracuellos de la Vega	Sierra
088	Paredes	Mancha
089	Parra de las Vegas, La	Sierra
090	Pedernoso, El	Mancha
091	Peral, El	Mancha
092	Peraleja, La	Alcarria
093	Pesquera, La	Sierra
094	Pinarejo	Mancha
095	Pineda de Cigüela	Alcarria
096	Piqueras del Castillo	Sierra
097	Portalrrubio de Guadamejud	Alcarria
098	Portilla	Sierra
099	Poyatos	Sierra
100	Pozoamargo	Mancha
101	Pozorrubio de Santiago	Mancha
102	Pozuelo, El	Sierra
103	Puebla de Don Francisco	Alcarria
104	Puebla del Salvador	Mancha
105	Rada de Haro	Mancha
106	Reillo	Sierra
107	Rozalén del Monte	Mancha
108	Salmeroncillos	Alcarria
109	Salvacañete	Sierra
110	San Martín de Boniches	Sierra
111	San Pedro de Palmiches	Alcarria
112	Santa María del Val	Sierra
113	Solera de Gabaldón	Sierra
114	Tejadillos	Sierra
115	Tinajas	Alcarria
116	Torrálba	Alcarria
117	Torrejoncillo del Rey	Mancha
118	Torrubia del Campo	Mancha
119	Torrubia del Castillo	Mancha
120	Tribaldos	Mancha
121	Valdecolmenas, Los	Alcarria
122	Valdemeca	Sierra
123	Valdemorillo de la Sierra	Sierra
124	Valdemoro-Sierra	Sierra
125	Valdeolivas	Alcarria
126	Valhermoso de la Fuente	Mancha
127	Valsalobre	Sierra
128	Valverdejo	Sierra
129	Vega del Codorno	Sierra
130	Vellisca	Alcarria
131	Villaconejos de Trabaque	Alcarria
132	Villalba del Rey	Alcarria
133	Villalgordo del Marquesado	Mancha
134	Villanueva de Guadamejud	Alcarria
135	Villanueva de la Jara	Mancha
136	Villar de Domingo García	Alcarria
137	Villar de la Encina	Mancha
138	Villar del Humo	Sierra
139	Villar del Infantado	Alcarria
140	Villar y Velasco	Alcarria
141	Villarejo de Fuentes	Mancha
142	Villarejo de la Peñuela	Alcarria
143	Villarejo-Periesteban	Mancha
144	Villares del Saz	Mancha
145	Villarrubio	Mancha
146	Villas de la Ventosa	Alcarria
147	Villaverde y Pasaconsol	Mancha
148	Villora	Sierra
149	Vindel	Alcarria
150	Yémeda	Sierra
151	Zafra Zancara	Mancha
152	Zafrilla	Sierra

Anejo 2: Relación de municipios a los que son de aplicación estas Normas, Ordenados por comarcas y con expresión de su población al año 1.992.

2.1.- Municipios de la Alcarria

2.1.1.- Municipios Sin Planeamiento de La Alcarria

<u>Municipios</u>	<u>Habitantes</u>
Leganiel	347
Vellisca	271
Puebla de Don Francisco	531
Buendía	468
Villalba del Rey	941
Tinajas	484
Portalrrubio de Guadamejud	148
La Peraleja	352
Villanueva de Guadamejud	179
Gascueña	222
Alcohujata	80
Cañaveruelas	282
Castejón	307
Canalejas del Arroyo	461
Buciegas	122
Olmeda de la Cuesta	73
Olmedilla de Eliz	39
Castillo-Albaráñez	40
Arrancacepas	51
Cañaveras	504
Torralba	266
Villar de Domingo García	306
Bascuñana de San Pedro	39
Albalate de las Nogueras	465
La Frontera	282
Villaconejos de Trabaque	585
San Pedro Palmiches	134
Albendea	237
Valdeolivás	355
Arandilla del Arroyo	66
Alcantud	181
Vindel	34
Pineda de Cigüela	232
Valdecolmenas	184
Villarejo de la Peñuela	50
TOTAL: 35 Municipios	9.318 habitantes

2.1.2.- Municipios con Delimitación de Suelo aprobada, Sin Ordenanzas, de La Alcarria

<u>Municipios</u>	<u>Habitantes</u>
Salmeroncillos	233
Villar del Infantado	87
Villar y Velasco	188
Villas de La Ventosa	971
TOTAL: 4 Municipios	1.179 Habitantes

2.2.- Municipios de La Mancha

2.2.1.- Municipios Sin planeamiento de La Mancha.

<u>Municipios</u>	<u>Habitantes</u>
Belinchón	357
Huelves	95
Tribaldos	195
Paredes	86
Alcázar del Rey	311
Rozalén del Monte	1.888
Campos del Paraíso	1.546
Torrejoncillo del Rey	981
Zafra de Záncara	314
Altarejos	512
Fresneda de Altarejos	112
Villarejo-Periesteban	598
Torrubia del Campo	413
El Acebrón	337

Hontanaya	656
Villarejo de Fuentes	977
Montalbanejo	254
Cervera del Llano	399
Belmontejo	336
Villaverde y Pasaconsol	496
Torrubia del Castillo	63
Pinarejo	638
El Cañavate	340
Cañadajuncosa	438
Atalaya del Cañavate	162
Hontecillas	120
Buenache de Alarcón	727
Olmedilla de Alarcón	283
Valhermoso de la Fuente	84
Monreal del Llano	105
El Pedernoso	1.460
Villanueva de la Jara	2.576
Casas de Guijarro	212
Castillejo de Iniesta	208
Puebla del Salvador	379
Graja de Iniesta	394
TOTAL: 36 Municipios	19.352 habitantes

2.2.2.- Municipios con Delimitación de Suelo aprobada, Sin Ordenanzas, de La Mancha

<u>Municipios</u>	<u>Habitantes</u>
Abía de la Obispalía	88
Alconchel de la Estrella	234
Casas de los Pinos	661
Castillo de Garcimuñoz	394
Fuentelespino de Haro	462
Gabaldón	221
El Rito	308
Horcajo de Santiago	3.668
Huerta de la Obispalía	197
Olivares del Júcar	828
El Peral	827
Pozoamargo	467
Pozorrubio de Santiago	594
Rada de Haro	71
Villalgordo Marquesado	228
Villa de la Encina	338
Villares del Saz	1.061
Villarrubio	308
TOTAL: 18 Municipios	10.955 Habitantes

2.3.- Municipios de la Serranía

2.3.1.- Municipios Sin planeamiento de La Serranía

<u>Municipios</u>	<u>Habitantes</u>
Valsalobre	72
Cueva del Hierro	63
Masegosa	167
Lagunaseca	116
Santa María del Val	156
Cañizares	726
Fuertescusa	130
Poyatos	138
Portilla	125
Buenache de la Sierra	112
La Cierva	68
Laguna del Marquesado	85
Huerta del Marquesado	201
Campillos Sierra	109
Tejadillos	213
Salvacañete	378
Alcalá de la Vega	240
La Huérguina	105
Boniches	268

Campillos-Paravientos	180
Fuentelespino de Moya	189
Landete	1.704
Graja de Campalbo	167
Villar de Humo	522
Villora	339
Narboneta	124
Yémeda	60
La Pesquera	352
Cañada del Hoyo	435
Pajarón	171
Reíllo	172
Monteagudo de las Salinas	143
Solera de Gabaldón	62
Chumillas	71
Olmeda del Rey	292
Valverdejo	178
Barchín del Hoyo	192
Piqueras del Castillo	115
Albadalejo del Cuende	521
La Parra de las Vegas	81
Mota de Altarejos	87
TOTAL: 41 Municipios	9.691 Habitantes

2.3.2.- Municipio con Delimitación de Suelo aprobada, Sin Ordenanzas, de La Serranía.

<u>Municipios</u>	<u>Habitantes</u>
Algarra	37
Arcos de la Sierra	148
Beamud	122
Carrascosa	166
Casas de Garcimolina	56
Castillejo-Sierra	60
Fresneda de la Sierra	112
Henarejos	424
Mira	1.252
Moya	435
Paracuellos de la Vega	284
El Pozuelo	112
San Martín de Boniches	130
Valdemeca	115
Valdemorillo de la Sierra	123
Valdemoro-Sierra	221
Vega del Codorno	309
Zafrilla	203
TOTAL: 18 Municipios	4.309 Habitantes

Resumen de Municipios

<u>Comarca Natural</u>	<u>Nº. Municipios</u>	<u>Habitantes</u>
La Alcarria		
M. Sin Planeamiento	35	9.318
M. con D.S. sin Ordenanzas	4	1.179
	39 Municipios	10.497 Habitantes
La Mancha		
M. Sin Planeamiento	36	19.352
M. con D.S. sin Ordenanzas	18	10.955
	54 Municipios	30.307 Habitantes
La Serranía		
M. Sin Planeamiento	41	9.691
M. con D.S. sin Ordenanzas	18	4.309
	59 Municipios	14.000 Habitantes
TOTALES	152 Municipios	54.804 Habitantes