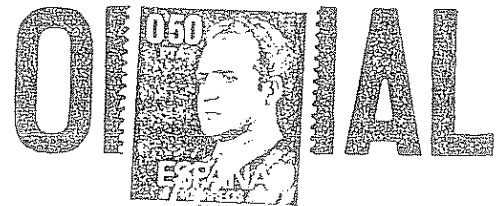


VENTA DE EJEMPLARES  
EN LA ADMINISTRACION

FRANQUEO CONCERTADO

# BOLETIN



## DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

Las disposiciones que hayán de insertarse en el B.O.P. se remitirán al Excmo. Sr. Gobernador Civil de la Provincia

COLEG OF ARQUIT CAST-MANC FDEZ IPARRAGUIRRE 17 GUADALAJARA 19001 GUADALAJARA		A miércoles
Por cada línea o fracción		CIEN:
Ayuntamientos	40 Ptas.	COLEGIO PROVINCIAL DE SAN JOSE C/. Atienza, núm. 4 Teléfono 21 46 36 Depósito legal: GU-1-1953
Particulares	61 Ptas.	
EJEMPLARES		ADVERTENCIAS
Ejemplar suelto hasta 2 meses	52 Ptas.	Según el artículo 6.º de la Ordenanza vigente, devengará derechos de inserción los anuncios y documentos que se refieran a edictos, convocatorias, anuncios, subastas, concursos, pliegos de condiciones, devolución de fianzas, adjudicaciones, presupuestos, plantillas, escalafones, contrato, citaciones, requerimientos, notificaciones, solicitudes, concesiones, avisos y demás asuntos que procedan de parte, o que, siendo de trámite oficial reglamentario, se publiquen con intereses o beneficio de persona o entidad determinada o de las indeterminadas que puedan resultar de su consecuencia.
De meses anteriores	68 Ptas.	
Atrasados de un año o más	84 Ptas.	

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL - Director: José Díaz García

### JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE SIGUENZA

Por medio del presente se hace público haber quedado constituida en el día de la fecha definitivamente la JUNTA ELECTORAL DE ZONA DE SIGUENZA, actuando como Presidente D. IGNACIO BIGERIEGO GONZALEZ-CAMINO, como Vocales Judiciales D. TOMAS HERRANZ SAURI y Doña MARIA ISABEL ROLDAN RUANO; y como Vocales entre Licenciados en Derecho, D. LUIS SANTIAGO TIERRASECA y Doña SONIA LAZARO HERRANZ, y como Secretario de la misma D. JOSE MARIA MARIN MORALES.

Dado en Sigüenza, a veintidós de Mayo de mil novecientos ochenta y siete. 1994

### EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL

#### NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES DE GUADALAJARA

#### NORMAS URBANISTICAS

#### TITULO I. PRELIMINAR

#### AI. FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

—Por Orden Ministerial de 20 de Junio de 1974 se aprobaron las "Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento para la Provincia de Guadalajara".

—La "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana/Texto Refundido" fue aprobada, posteriormente, por Real Decreto 1.346/1976 de 9 de Abril.

Esta Ley, así como sus reglamentos: el "Reglamento de Planeamiento" (aprobado por R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio, B.O.E. 221 de 15 de IX del 78 y 222 de 16-IX-78), el "Reglamento de Disciplina Urbanística" (aprobado por R.D. 2.178/1978 de 23 de Junio, B.O.E. de 18-IX-78) y el "Reglamento de Gestión Urbanística" (aprobado por R.D. 3.288/1978 de 25 de Agosto, B.O.E. 27-I-79 y 28 de 1-II-79), modifican los criterios que sirvieron de base a las determinaciones de la normativa vigente.

—Por tanto, es preceptiva y oportuna la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, con objeto de adaptarlas a la normativa legal de rango superior.

#### A2. OBJETIVOS.

—Los objetivos básicos de estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

—La revisión de las Normas Subsidiarias vigentes (O.M./20-VI-74), tal como se ha mencionado anteriormente, con objeto de adaptarlas a la nueva normativa legal de rango superior.

—El preceptivo y elemental Análisis Estructural del Territorio a nivel provincial para su posterior integración en el marco regional y estatal.

—El establecimiento de un marco legal para la aplicación de las normativas sectoriales y para la regulación de las actuaciones, que en base a las primeras, se emprendan dentro del ámbito provincial.

—Adopción de decisiones sobre áreas territoriales específicas que deban ser protegidas especialmente por sus actuales características.

—Fijar las Ordenanzas en suelo urbano y las Normas Urbanísticas en suelo no urbanizable que serán de aplicación inmediata en los Municipios que carecieran de planeamiento.

— Establecimiento de los criterios y la normativa de carácter general que ayuden a los Ayuntamientos a la redacción de Normas Subsidiarias Municipales y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

— Definir, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo y en base a las características de la Provincia el concepto de "Núcleo de Población", estableciendo las condiciones objetivas que puedan dar lugar a su formación.

### A3. AMBITO DE APLICACION

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación en el territorio de la provincia en la forma siguiente:

— Para los municipios que carezcan de cualquier tipo de planeamiento, se fijarán:

Las ordenanzas de Edificación para el suelo urbano.

Las Normas Urbanísticas de Protección para el suelo no urbanizable.

Los criterios para la redacción de los correspondientes 'Proyectos de Delimitación de suelo urbano'.

— Para los Municipios dotados de "Proyectos de Delimitación de suelo urbano", se fijarán:

Las ordenanzas de Edificación para el suelo urbano en aquellos municipios que no las posean, y con carácter complementario en aquellos que las posean.

— Para los Municipios dotados de planeamiento se fijarán:

Las Normas Urbanísticas de Protección para el suelo no urbanizable en los aspectos no regulados en el planeamiento existente.

— Para el conjunto del ámbito provincial, se fijarán:

Los niveles mínimos de planeamiento en los diferentes Municipios de la Provincia.

Los criterios que permitan a los Ayuntamientos la definición de suelo urbano, ya sea en las "Normas Subsidiarias Municipales" o en los 'Proyectos de Delimitación de suelo urbano'.

Las orientaciones para la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales, las cuales deberán contener las previsiones mínimas de centros y servicios de carácter público y social.

Las orientaciones para la redacción de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

La definición del concepto de núcleo de población en base a las características de la provincia.

### A4. PERIODO DE VIGENCIA.

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Su texto íntegro se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

Su periodo de vigencia para cada Municipio se extenderá hasta la aprobación de los respectivos Planes Generales de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

A nivel provincial, su periodo de vigencia se entenderá hasta la aprobación y publicación de otras Normas Subsidiarias Provinciales.

## TITULO 2. NORMAS GENERALES

### 2.1. REGIMEN DEL SUELO.

#### A5. REGULACION DEL SUELO.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana/ Texto Refundido /R.D. 1.346/1976 de 9 de Abril y sus Reglamentos que la desarrollan, o en virtud de ambos, el Planeamiento que la desarrolle con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

#### A6. SUELO URBANO.

Constituirán Suelo Urbano:

Los que están calificados como tales en el Plan o Norma Subsidiaria Municipal, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie.

Los que están incluidos en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie.

#### A7. SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen Suelo No Urbanizable:

Los que están calificados como tales en el Planeamiento vigente y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, así como el resto de los terrenos no urbanos en los Municipios sin planeamiento.

Estos terrenos están sujetos a las limitaciones que se establecen en el art. 85 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana/ Texto Refundido y art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los espacios que las presentes Normas Subsidiarias determinan para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valo-

res paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Estos espacios no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza el valor específico que se quiere proteger.

#### A8. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO DE LA PROVINCIA.

##### DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

##### NIVEL MINIMO DE PLANEAMIENTO.

El objeto de este apartado es el análisis del estado actual del planeamiento en los municipios de la provincia y la determinación del nivel mínimo de planeamiento recomendado para los mismos.

A estos efectos, cada término municipal de la provincia deberá ser objeto de ordenación urbanística mediante la aplicación de la correspondiente figura de planeamiento:

- Plan General de Ordenación (P.G.O.)
- Normas Subsidiarias Municipales (N.S.M.)
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.).

Entretanto se redacte y apruebe definitivamente cada una de las citadas figuras de planeamiento para los municipios de la provincia, serán de aplicación estas Normativas Provinciales y las disposiciones que provienen de la Ley del Suelo.

El desarrollo del suelo urbanizable programado de un Plan General de Ordenación y del suelo apto para la urbanización definido por unas Normas Subsidiarias Municipales, se realizará mediante la elaboración de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

El desarrollo del suelo urbano definido por un Plan General de Ordenación o Normas Subsidiarias Municipales se realizará a través de los Planes Especiales y los Estudios de Detalle. El suelo urbano definido en un Proyecto de Delimitación se desarrollará a través de la figura del Estudio de Detalle.

El desarrollo del planeamiento a través de las figuras correspondientes tendrán en cuenta fundamentalmente los aspectos siguientes:

- Las directrices o determinaciones que provengan del planeamiento de rango superior si lo hubiera.
- Las determinaciones de la Red Vinaria al nivel correspondiente.
- Las previsiones sobre abastecimiento de aguas y defensa de los cauces públicos y embalses.
- La previsión de reserva de dotaciones y equipamiento de acuerdo con las disposiciones vigentes.
- La protección de los espacios de excepcional valor agrícola, forestal o ganadero.
- La protección del medio natural en sus diferentes niveles: parques naturales, lugares pintorescos, reservas, etc.

- La protección del medio urbano, ya esté formado por edificaciones aisladas de valor histórico-artístico, por un conjunto urbano de valores populares o por un conjunto urbano de reconocido valor histórico-artístico.

- La definición de las zonas de interés para la Defensa Nacional (Ley 7/85 de 12 de Marzo y Reglamento D.E.C. 689/78 de 10 de Febrero) si las hubiera.

- La protección del medio ambiente general.

La determinación del NIVEL MINIMO DE PLANEAMIENTO RECOMENDADO para los municipios de la Provincia se expresa en el Anexo núm. 1, a partir del Estado Actual de Planeamiento de los mismos.

#### A9. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION MEDIDAS PARA IMPEDIR LA FORMACION DE NUCLEOS DE POBLACION.

A los efectos de la aplicación de estas Normas Provinciales se entenderá como NUCLEO DE POBLACION el que esté constituido como mínimo por cuatro edificaciones residenciales contiguas siempre que se de alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- 1.- La superficie constituida por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro edificaciones sea superior a 4 Ha.
- 2.- La distancia entre los centros de cada dos edificaciones, tomadas dos a dos, sea menor de 80 metros.
- 3.- Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Al objeto de impedir el proceso continuo de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo sin planeamiento y con el fin por otro lado, de que las construcciones se adapten al ambiente rural en que van a estar situadas se exigirá que toda vivienda de nueva construcción reúna las siguientes condiciones:

- a) La parcela tendrá una superficie mínima de 1 Ha.
- b) La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra próxima será superior a 100 metros, circunstancia que deberá quedar certificada documentalmente.
- c) La altura máxima permitida será de 2 plantas o 6 metros.
- d) El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será  $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con retranqueos mínimos a linderos de 30 metros.
- e) La edificación se deberá adecuar a las tipologías tradicionales de la comarca con objeto de preservar la unidad ambiental del paisaje rural.

#### A10. PLANES ESPECIALES, CATALOGOS Y PRECATALOGOS.

Tal como lo establece el artículo 17 de la Ley del Suelo y el 76 del Reglamento de Planeamiento se podrán formular y aprobar Planes Especiales como desarrollo de estas Normas Subsidiarias

y Complementarias del Planeamiento, con objeto de:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones, de los espacios de uso público y del sistema de equipamiento comunitario.
- b) Proteger el paisaje.
- c) La reforma interior de un suelo urbano específico.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de las poblaciones contenidas en estas Normas.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

Para ello se redactarán los correspondientes proyectos que contendrán las determinaciones y documentos descritos en el artículo 77.

En especial, los Planes Especiales de Protección se formularán de acuerdo con las especificaciones y particularidades contenidas en los artículos 78, 79, 80, 81 y 82.

Del mismo modo los Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento se regirán por los artículos 83, 84 y 85.

Como complemento de las determinaciones contenidas en los Planes Especiales, se formularán Catálogos de los elementos monumentales, jardines, parques naturales o paisajes que por sus singulares valores o características hayan de ser de una especial protección.

Su regularización se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 86 y 87.

Como consecuencia de la elaboración de estos Catálogos, la Comisión Provincial de Urbanismo llevará un registro público en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes de la provincia, que dará lugar a una anotación de carácter preventivo para todos los bienes que sean objeto de protección por los Planes de tramitación.

Del mismo modo, las Comisiones Provinciales podrán anotar preventivamente, previo informe de los órganos competentes de la Administración Autónoma, aquellos bienes catalogables que, no estando declarados o protegidos, se encuentren en alguno de los supuestos contenidos en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo. Todo ello según la forma establecida en los artículos 86 y 87.

A estos efectos, estas Normas establecen dos Pre-catálogos que deben servir de base para el desarrollo de los correspondientes Planes Especiales:

-Plan Especial de Protección del patrimonio monumental y urbano de la provincia de Guadalajara.

-Plan Especial de Protección y Conservación del paisaje de la provincia de Guadalajara.

y sus correspondientes Catálogos complementarios.

## A11. ESTUDIOS DE DETALLE.

Como establece la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento se podrán formular Estudios de Detalle que:

a) Establezcan las alineaciones y rasantes del suelo urbano que queda establecido por estas Normas.

b) Ordenen los volumenes en suelo urbano.

En cualquier caso el señalamiento de alineaciones y rasantes no podrán reducir los viales y espacios libres de la ciudad.

Igualmente, la reordenación de volumenes no implican mayor aumento de suelo, altura máxima y volumenes edificables.

La documentación mínima será la establecida por el artículo 66 del Reglamento que establece la siguiente documentación:

-Memoria justificativa.

-Estudio comparativo de las condiciones de reordenación de la volumetría.

-Planos a escala superior a 1:5.000 que expresa las determinaciones de la reordenación, así como las lineaciones y rasantes.

## 2.2. TRAMITACION Y DISCIPLINA URBANISTICA.

### A12. REGIMEN GENERAL.

Todo lo relacionado con la intervención en la edificación y uso del suelo, la protección de la legalidad urbanística y el establecimiento de infracciones urbanísticas y sus correspondientes sanciones, que sean de necesaria aplicación para el cumplimiento de estas Normas, se regulará por lo establecido al efecto en el Título VII/Régimen Jurídico de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana/Texto Refundido, y en especial al contenido de los artículos 225 y siguientes, así como lo establecido en el "Reglamento de Disciplina Urbanística" vigente.

Así, por lo tanto,

- Las actuaciones sujetas a licencias.

- La competencia para otorgar las licencias.

- El procedimiento de otorgamiento de las mismas.

- La ejecución de obras de conservación y de reforma. Obligaciones. Declaración de ruina (En todo aquello que no ha quedado suspendido por el Real Decreto 2.472/1978 de 14 de Octubre/B. O.E. de 23-X-78).

- La protección de la legalidad urbanística.

- Suspensión de los efectos de la licencia. Revisión de las licencias.

- Las obras y licencias en zonas verdes o espacios libres.

- La suspensión y revisión de los actos y acuerdos municipales en materia de urbanismo.

- La intervención de la Administración y los Colegios Profesionales que tuvieran encomendado el visado de proyectos técnicos específicos sus-

ceptibles de licencia, con el fin de proteger la legalidad en materia de licencia.

— La definición y clasificación de las infracciones urbanísticas.

— El establecimiento de las responsabilidades de las personas en los actos sujetos a licencias y sus correspondientes sanciones. Competencias y procedimiento.

— La prescripción de las infracciones urbanísticas,

quedan reguladas expresamente en los mencionados textos legales.

En aquellos aspectos en que la competencia deba recaer en la Comunidad de Castilla-La Mancha, u otro órgano de carácter territorial o local debe prevalecer la normativa específica dictada al efecto por los mismos.

### A13. PROTECCION DE LA LEGALIDAD TECNICO-JURIDICA

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes.

En caso contrario, deberá solicitarlos de la entidad territorial competente: los Servicios Urbanísticos de la Comisión Provincial de Urbanismo, de la Comunidad Autónoma o en su lugar de la Diputación Provincial.

A tal efecto, la Diputación Provincial de Guadalajara deberá crear los Servicios mínimos de Asistencia Urbanística, con carácter comarcal que posibiliten la regular administración de los servicios y acciones urbanísticas en aquellos municipios que no posean los medios propios necesarios.

### A14. LICENCIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

A efectos de aplicación de estas Normas Subsidiarias, sólo se permitirá la edificación en suelo urbano, y por tanto, podrá concederse la oportuna licencia por parte del Ayuntamiento, cuando la obra proyectada cumpla las siguientes condiciones:

1. Cuando se pretenda realizar la edificación en suelo clasificado como urbano, de acuerdo con los requisitos contenidos en la vigente Ley del Suelo, sus Reglamentos y las correspondientes disposiciones de Régimen Local.

2. Cuando se pretenda edificar en un terreno que merezca la calificación de solar o se garantice suficientemente la realización simultánea de las obras de urbanización para que adquiera tal condición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 83.1. de la vigente Ley del Suelo.

Dicha garantía se constituirá mediante el depósito o aval por un importe igual al 100 por 100 de las obras de urbanización.

3. Cuando la edificación proyectada no rebase las tres plantas o la altura media de los edificios construidos en manzanas consolidadas, tal como

lo establecen el artículo 74 de la vigente Ley del Suelo y el 99 del Reglamento de Planeamiento.

### A15. LICENCIAS DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

El Ayuntamiento podrá otorgar licencia de edificación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

2. Cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, previa autorización reglada en el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión.

En cualquier caso:

— Las edificaciones que se realicen habrán de ser adecuadas a su condición, y situación aislada y se ajustarán a las tipologías rurales del lugar y no reproducirán tipologías de las zonas urbanas.

— En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

### A16. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA EN SUELO URBANO

Estarán sujetos a licencia los siguientes tipos de actos:

1. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases a excepción de las obras complementarias y las provisionales que requerirán licencias de obras menores.

2. La primera utilización de los locales industriales comerciales e instalaciones en general y las ocupaciones derivadas de la transformación del uso de los mismos.

3. La corta de árboles aislados dentro del suelo urbano y la de masas arboladas dentro de todo el término municipal.

4. La colocación de publicidad visible desde los espacios de uso público.

### A17. INFORMACION URBANISTICA

El Ayuntamiento vendrá obligado a facilitar información urbanística sobre las condiciones urbanísticas para la edificación de las parcelas de suelo urbano y las normas de edificación en suelo no urbanizable.

A tal efecto, procederá a facilitar la CEDULA URBANISTICA que constituye el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca; tal como lo establece el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

De igual modo, las Entidades de ámbito territorial que asistan urbanísticamente a los Municipios, como la Diputación Provincial y la Administración Autonómica vendrán obligadas a prestar todo el asesoramiento e información urbanística a través de sus correspondientes servicios técnicos, jurídicos e informativos.

#### A18. RESPONSABILIDAD TECNICA

Los diferentes técnicos de los distintos tipos de obras serán responsables de cuantos accidentes puedan producirse durante la construcción, afecten o no a la vía pública.

#### A19. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y LAS ORDENANZAS PARA SUELO URBANO

Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones contenidas en las presentes Normas y Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

#### A20. RESPONSABILIDAD POR INFRACCION DE LAS ORDENANZAS

El peticionario de licencia, el propietario, el contratista de las obras y el técnico director de las mismas serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquella o con inobservancia de sus condiciones.

#### A21. COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la vigente Ley del Suelo.

#### A22. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS MUNICIPALES

El procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales se ajustarán a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación, Programas y Proyectos, y en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de las figuras de planeamiento citadas anteriormente.

Cuando en este supuesto el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenara posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

#### A23. RESOLUCION DE LAS LICENCIAS

La administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución cabe el recurso jurisdiccional, posterior al de reposición administrativo.

Cualquier resolución que otorgue o deniegue la licencia debe estar motivada.

El Ayuntamiento podrá notificar sobre la resolución al Colegio Profesional que hubiese visado el proyecto correspondiente.

#### A24. TASAS

Las licencias de obras llevan consigo el pago de derechos y tasas municipales.

El propietario o concesionario adquiere, desde el momento en que se presenta la instancia de solicitud, el compromiso de este pago.

#### A25. REGISTRO DE LOS ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA

Las licencias de obras serán registradas en el Ayuntamiento con la fecha de su entrada, concesión y aprobación, así como la fecha de terminación y las observaciones a que dieran lugar el desarrollo de las obras.

En el caso de que en el transcurso de una obra la propiedad deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de una comparecencia ante el Ayuntamiento, presentando en el plazo de 15 días el proyecto reformado para su examen y aprobación o denegación.

De no hacerlo así y el Proyecto no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán las obras hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

#### A26. PLAZO DE VALIDEZ DE LA LICENCIA

El plazo de efectividad de la licencia es de 6 meses, a contar desde el momento de entrada en el registro. Pasado este plazo, la licencia quedará automáticamente caducada y sin efecto.

Se podrá prorrogar el efecto de la licencia, previa instancia de solicitud y antes de que llegue su caducidad, durante 6 meses más.

Si al cabo de un año no se ha dado comienzo a las obras, caducará de manera definitiva, debiéndose tramitar de nuevo el expediente.

Podrá preverse la exención de los derechos de licencia en caso de prórroga.

#### A27. DOCUMENTACION MINIMA PARA OBTENER LICENCIA DE EDIFICACION

Se registrará por lo establecido en el artículo 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, debiendo contener el proyecto los extremos siguientes:

- Memoria
- Planos
- Pliego de Condiciones
- Presupuesto

Deberá contener, como mínimo, los siguientes planos:

1. Plano de situación

E:1:100

Contendrá la situación, superficie, orientación y cotas a eje de la vía pública y su relación con las más próximas.



2. Plano de cimientos y saneamiento E:1:100
3. Planos de estructura horizontal y vertical E:1:100
4. Planos de plantas, acotados y superficializados, conteniendo puntos de luz, giros de puertas, amueblamiento básico, etc. E:1:100
5. Plano de cubierta E:1:100
6. Planos de todas las fachadas E:1:100
7. Planos de las dos secciones, longitudinal y transversal, más características. E:1:100
8. Cuantos planos se estimen oportunos para la mejor comprensión del proyecto.

El proyecto contendrá todos los documentos que acrediten el cumplimiento obligado de aquellas normas que procedan de los órganos competentes, ya sea Administración del Estado, Autónoma o Local.

Todos los documentos se presentarán por triplicado ejemplar debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente y con las hojas de Dirección Facultativa de las obras.

Una vez presentados los documentos indicados anteriormente, se informará en el plazo de 30 días hábiles, transcurridos los cuales, el expediente, si está bien informado, pasará al Pleno Municipal, para su aprobación a efectos de la concesión de la licencia.

Si el informe fuera denegatorio se notificará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sean preciso introducir en el proyecto, dándole un plazo de 15 días para la comparecencia con el proyecto corregido.

#### A28. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION

Las clases de obras de edificación que se regulan por aplicación de las "Ordenanzas de la edificación en suelo urbano" de estas Normas son las siguientes:

1. Obras en los edificios
  - 1.1. Obras de restauración
  - 1.2. Obras de conservación y consolidación
  - 1.3. Obras de acondicionamiento
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva planta.
4. Obras complementarias.

Son obras de restauración las que tienen por objeto restituir las condiciones originales de una edificación. El proyecto de este tipo de obras debe contener los elementos documentales de su situación actual, planos y fotografías, que puedan servir de base de comparación con los elementos resultantes del proyecto de restauración.

Cuando estas obras de restauración recaigan sobre edificaciones contenidas en Catálogos y deban ser protegidas en razón a su inclusión en Planes Especiales o en recintos declarados de especial Protección Histórico-Artística o monumentos aislados igualmente declarados, deberán ser objeto de los informes respectivos ya recaigan

sobre la competencia del Estado o de la Administración Autónoma.

Son obras de conservación y mantenimiento las obras de reforma que, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, posibiliten el mantenimiento de la edificación en perfectas condiciones de ornato e higiene.

Son obras de acondicionamiento las que se destinan a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte sustancial del mismo, modificando la distribución interior del mismo.

Son obras de demolición las que tienen por objeto la destrucción total o parcial de una edificación.

Son obras de edificación de nueva planta las que hacen posible la creación de una nueva edificación sobre suelo libre, ya sea total, parcialmente o por ampliación de la existente.

Son obras complementarias las que se ejecutan en el interior de las parcelas, para adecuar las características del terreno antes de su edificación para su cerramiento o con objeto de disponer de instalaciones de uso transitorio que hicieran posible la edificación, como sondeos, vallas, obras provisionales, andamios, apeos, etc.

#### A29. OBRAS MENORES

Se entiende por obras menores las que no se refieren a una consideración total de la edificación sino a una parte reducida de la misma, como son:

- a) Obras de reparación de elementos constructivos: tabiquería, carpintería, instalaciones, etc.
- b) Obras de decoración, pintura, revestimiento exterior o interior, reposición de cielos rasos y pavimentos que no alteren la estructura y la distribución.
- c) Obras de reparación de elementos ornamentales de escalera, balcones, remates, etc, que no alteren la estructura.

Este tipo de obras menores deberán describirse, explicando su clase, alcance y objeto, en ningún caso afectarán a la estructura del edificio, y serán de tramitación abreviada y señalamiento de tasas reducidas.

Del mismo modo, no afectarán a aquellos aspectos formales que sean declarados de protección en los correspondientes Planes Especiales y Catálogos. De lo contrario, requerirán la redacción de un proyecto específico de restauración aunque se refiera a aspectos parciales de la edificación considerada.

#### A30. INFRACCIONES Y SANCIONES

La constitución de infracciones urbanísticas dará lugar a un régimen de sanciones que se regirá por lo establecido en el "Reglamento de Disciplina Urbanística" de la Ley del Suelo en su Título III.

A tal efecto constituye INFRACCION URBANÍSTICA toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo o en los Planes,

Programas, Normas y Ordenanzas, sujeta a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento mencionado. Así, se considerarán infracciones urbanísticas:

- a) La vulneración del Ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que se realicen sin licencia.
- c) Las actuaciones en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

Las infracciones se clasifican en graves y leves, debiéndose agravar o atenuar la responsabilidad de los infractores según lo establecido en el Reglamento de Disciplina.

Las reglas para la aplicación de las sanciones, así como la competencia y procedimiento de aplicación seguirán lo estipulado en las secciones 3 y 4 del mencionado Reglamento.

Las sanciones y su régimen de aplicación establecerán dos tipos generales:

- En materia de parcelación.
- En materia del uso del suelo y edificación.

El detalle y cuantía de las sanciones seguirá lo establecido en las sanciones primera y segunda del Capítulo 2 Título III del Reglamento de Disciplina Urbánística.

La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de un año desde la fecha que se hubiera cometido o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionado cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

### TITULO 3. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

#### 3.1. CONDICIONES DE VOLUMEN

##### A31. SOLAR

Es la superficie de suelo urbano que queda definida como tal por el planeamiento, si lo hubiere.

En el caso de que éste no existiera deberá cumplirse las siguientes condiciones: contar con acceso rodado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

O bien, que estando comprendida en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un Proyecto de Delimitación, que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al art. 41 de la Ley del Suelo sea aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, Administración Autonómica y previo informe de la Diputación Provincial (Según queda establecido en los artículos 82 y 81.2 de la Ley).

Cualquier solar es susceptible de edificación inmediata y por tanto poseer las características de parcela edificable.

##### A32. PARCELA EDIFICABLE

Es el solar o parte de solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales. Si éstas no estuvieran definidas, serán las limitadas por los linderos y alineaciones actuales.

##### A33. ALINEACIONES

Se entiende por alineación la línea que separa el suelo destinado a viales y uso público de los adscritos a otros usos, independientemente de la titularidad pública o privada de los mismos.

##### A34. CLASES DE ALINEACIONES

###### 1. ALINEACION ACTUAL

Es la existente, que señala el límite entre las propiedades actuales y los viales y espacios libres de uso público.

###### 2. ALINEACION OFICIAL

Es la que determina el planeamiento.

###### 3. ALINEACION EXTERIOR

Es la que define el límite entre la parcela edificable y los espacios libres de uso público.

###### 4. ALINEACION INTERIOR

Es la que define el límite entre la edificación y la superficie dentro de una parcela edificable o manzana.

###### 5. ALINEACION DE CERRAMIENTO

Es la que define los límites del cerramiento de la parcela edificable aislada.

###### 6. ALINEACION DE FACHADA

Es la alineación exterior o interior que define los límites de las fachadas de la edificación, excluyendo los vuelos admisibles.

##### A35. RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

##### A36. CLASES DE RASANTES

###### 1. RASANTE ACTUAL

Es el perfil longitudinal del viario existente. En el caso de no existir figura de planeamiento, la rasante actual coincide con la oficial.

###### 2. RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento existente, si lo hubiera.

###### 3. RASANTE NATURAL

Es la que corresponde al perfil natural del terreno sin haber recibido ningún tipo de transformación.

###### 4. RASANTE NUEVA

Es la que resulta de la explanación u otras obras civiles que modifiquen la rasante natural.

##### A37. PLANO DE FACHADA

Es el plano vertical, trazado paralela y tangencialmente a la fachada en su punto más saliente, excluyendo salientes y vuelos de la misma y que



contienen todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

#### A38. LINEA DE EDIFICACION

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

#### A39. POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO DE LA ALINEACION

La edificación puede encontrarse en tres situaciones respecto de la alineación exterior:

##### 1. EN LINEA

Cuando coinciden la alineación oficial con la línea de edificación.

##### 2. FUERA DE LA LINEA

Cuando la edificación es exterior a la alineación oficial.

##### 3. REMETIDA

Cuando la edificación es interior a la alineación oficial.

#### A40. RETRANQUEO

Es el ancho de la franja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación.

En relación con los linderos de la parcela edificable puede ser retranqueo o fachada o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

El retranqueo se medirá perpendicularmente al correspondiente lindero, en cualquiera de sus puntos.

#### A41. SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES

Es la distancia entre dos líneas de edificación o sus planos de fachada, bien:

- a) Situados en el interior de una misma parcela.
- b) En parcelas medianeras.
- c) En edificaciones enfrentadas a ambos lados de una vía.

La separación entre dos edificaciones se medirá perpendicularmente entre ambos planos de fachada, en el punto más próximo entre ambos.

#### A42. SEPARACION A LINDEROS

Es la distancia real entre la línea de edificación y el lindero más próximo. No tiene el carácter de la obligatoriedad propia del retranqueo, por lo que puede superarlo o igualarlo.

#### A43. SUPERFICIE OCUPABLE

Es la superficie de suelo de la parcela edificable donde puede asentarse la edificación según las determinaciones del planeamiento vigente o normas de aplicación.

#### A44. EDIFICACION AISLADA

Es la que siendo interior a la parcela, ninguno de sus planos de fachada está en contacto con sus lincas colindantes.

#### A45. FONDO EDIFICABLE

Es la dimensión máxima medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de la fachada, en cada punto de la misma. En ningún caso será superior a 12 metros.

#### A46. FONDO EDIFICADO

Es la dimensión de profundidad de un plano de fachada, medido:

- a) En edificación cerrada, perpendicularmente a la línea de edificación correspondiente a la alineación oficial exterior.
- b) En edificación abierta, entre planos de fachadas longitudinales opuestas.

El fondo edificado podrá ser igual o inferior al edificable pero en ningún caso superior.

#### A47. COEFICIENTE DE OCUPACION

Es la relación máxima, expresada en porcentajes, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

#### A48. SUPERFICIE OCUPADA

Es la que queda comprendida dentro de los límites de las líneas de proyección del edificio.

La superficie ocupada no podrá ser en ningún caso superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

#### A49. ESPACIO LIBRE

Espacio libre de parcela es el suelo no ocupable por la edificación.

#### A50. EDIFICABILIDAD

Es el valor que define la cuantía de la edificación que fieje el Planeamiento vigente o normativa, sobre una parcela edificable.

#### A51. INDICE DE EDIFICABILIDAD

Es el valor, expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela edificable o terreno.

Se distinguen dos tipos de edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el índice de edificabilidad se refiere a la superficie total de un polígono, incluyendo viales interiores y cesiones de suelo obligatorio.

b) Edificabilidad neta: Cuando el índice se refiere a la superficie neta de la parcela en el caso de parcelas aisladas. O bien, que se refiera a la suma de superficies de suelo edificable, en caso de polígonos, una vez deducidos viales y suelos de cesión obligatoria.

#### A52. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la cantidad máxima, expresada en  $m^2$ , de edificación que puede realizarse sobre un terreno. Puede ser bruta o neta según la aplicación correspondiente del índice de edificabilidad.

**A53. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL**

Es la cantidad de superficie total comprendida por los límites exteriores del edificio, una vez se sumen las superficies de todas y cada una de sus plantas. Tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de un terreno.

Se entenderá por superficie edificada:

1. La superficie de todas las plantas de la edificación que sean transitables, incluyendo plantas bajo la rasante y bajo cubierta cuando sean accesibles.
2. La superficie ocupada por elementos estructurales e instalaciones.
3. Las terrazas, balcones y cuerpos volados, dispongan o no de cerramiento.
4. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de la parcela, siempre que constituyan volumen cerrado y tengan carácter permanente.

No constituyen superficie edificada computable:

1. Los patios interiores, aunque sean cerrados.
2. Los soportales y plantas diáfanos porticadas.
3. Las cubiertas planas.
4. Las construcciones secundarias que no constituyan carácter consolidado, como cobertizos, invernaderos, etc.
5. Los elementos de cubierta siempre que no tengan uso.

**A54. SUPERFICIE CONSTRUIDA**

Es el valor de la superficie edificada total. En el caso de la vivienda será la suma de la superficie UTIL y la superficie ocupada por elementos estructurales, constructivos e instalaciones.

**A55. SUPERFICIE UTIL**

Es la comprendida en el interior de los límites marcados por muros, tabiques, o cerramientos.

**A56. NIVEL DE LA PLANTA BAJA**

Es el plano de nivelación de la planta baja a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio.

El nivel de planta baja se fijará:

- a) En edificación cerrada respecto de la alineación de vial. Por la rasante de la vía, sobre la que podrá situarse a un máximo de 1,40 metros.
- b) En edificación aislada. La cara superior de la solera o forjado no podrá situarse a más de 1,20 metros sobre la rasante del terreno, medido en cualquier punto de las líneas de edificación.
- c) En edificación sometida al planeamiento y al proceso de urbanización, vendrán determinadas en el Plan correspondiente. La rectificación de cotas requeridas por necesidades de edificación o diseño vendrá precedida por la formulación de un Estudio de Detalle que se tramitará en la forma establecida.

Por aplicación de esta normativa puede surgir edificación escalonada, con diferentes niveles de planta baja y consiguientemente diferentes

**A57. DIFERENCIAS DE NIVEL ENTRE PARCELAS COLINDANTES**

Cuando exista un desnivel entre dos parcelas colindantes, o entre una parcela y un espacio de uso público, se podrá:

- a) En el caso de desnivel entre dos parcelas colindantes, levantar un muro de contención que no podrá alcanzar una altura superior a 1,50 metros por encima o debajo de la rasante del terreno.
- b) En el caso de desnivel de una parcela con espacio de uso público el muro no será superior a 3,00 metros.

**A58. ALTURA DE LA EDIFICACION**

Es la distancia vertical medida desde el nivel de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la última planta de la edificación.

**A59. ALTURA TOTAL**

Es la altura medida hasta la parte más alta de la cubierta.

**A60. ALTURA DE PISO**

Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**A61. ALTURA LIBRE**

Es la distancia medida en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

**A62. ALTURA MAXIMA**

La altura regulada por estas Normas tiene el carácter de altura máxima y puede no ser agotada por voluntad del propietario de la parcela.

**A63. MEDICION DE LA ALTURA EN FUNCION DEL ANCHO DE LA CALLE**

A los efectos de estas Normas Subsidiarias, con carácter general y con independencia del ancho de la calle, no podrá edificarse una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, incluyendo la planta baja.

Sin embargo, y teniendo en cuenta el volumen y tipologías de la edificación existente en cada municipio, cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de tres cuartas partes, se podrá autorizar que las nuevas edificaciones alcancen la altura media en cada tramo de los edificios ya construidos.

Se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al 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 de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual a la fracción de la suma de las

el número de plantas se incrementará en una unidad.

En el caso general, la altura reguladora de la edificación se relacionará con el ancho de la calle que da frente a los edificios, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Ancho de la calle	Altura metros	Núm. de plantas
Hasta 3 m.	3	Planta baja
De 3 a 6 m. 9 inclusive	6	Planta baja y 1 piso
De más de 6 m.	9	Planta baja y 2 pisos

En las plazas, las edificaciones tomarán la altura correspondiente a la calle de más anchura que concurre a la plaza.

En esquinas de calles concurrentes, tomarán la altura y el número de plantas correspondiente a la calle más ancha en una longitud de fachada, en la calle más estrecha, no superior a los 15 m. con la condición de no dejar paredes medianeras.

#### A64. MEDICION DE LA ALTURA EN LA EDIFICACION AISLADA

La altura máxima permitida en edificación aislada será la correspondiente a 2 plantas. Por encima de esta altura, se permite el aprovechamiento, para uso vividero, bajo faldón de la cubierta, siempre que la altura útil bajo la misma sea superior a 2,20 metros en un 50 por ciento de la sección transversal tipo.

Igualmente se permite la construcción de sótanos o semisótanos que podrán ser vivideros siempre que reunan las condiciones generales establecidas en las Ordenanzas para Suelo Urbano (A68 y A69).

#### A65. MEDICION DE ALTURAS EN FINCAS COLINDANTES CUANDO EXISTEN CIRCUNSTANCIAS DE PROTECCION

En áreas donde existan medidas de protección del patrimonio edificable o de conjuntos urbanos, o bien donde se precisara una especial adecuación de la edificación al entorno urbano; el establecimiento de las alturas estará condicionado por:

a) Un análisis previo de las tipologías edificatorias del entorno.

b) La determinación gráfica de los elementos edificatorios fundamentales: cornisas, zócalos, impostas, etc, en un croquis de los alzados del conjunto estudiado.

Como resultado de estos dos aspectos se establecerá el número de plantas por los Servicios Técnicos Municipales o aquellos competentes de nivel superior.

#### A66. MEDICION DE ALTURAS EN PATIOS

La altura de la edificación en patios se medirá desde el nivel de planta baja.

#### A67. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Se admitirán con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

a) El volumen de cubierta que en cualquier caso no deberá sobrepasar los 45 grados desde el borde del alero.

b) Los remates de antepechos ornamentales o constructivos siempre que no rebasen la altura máxima de 1,20 metros.

c) Los remates aislados de carácter ornamental.

d) Los torreones o remates producidos por la salida de escaleras, ascensores, depósitos e instalaciones, que no podrán rebasar un plano de 45 grados desde el borde del alero.

e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, extracciones, instalaciones de energía solar, etc, según determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU o las Normas de la buena construcción.

#### A68. SOTANO

Se entiende por sótano la planta, cuya superficie pudiendo ocupar la totalidad o más del 50 por ciento de la superficie construida, tiene su paramento del techo por debajo del nivel de planta baja del edificio.

No podrá instalarse en sótano ninguna pieza vidriera, su altura libre no será inferior a 2,20 metros, y altura de piso no será inferior a 2,50 metros.

#### A69. SEMISOTANO

Se entiende por semisotano la planta, cuya superficie pudiendo ocupar la totalidad o más del 50 por ciento de la superficie construida, tiene el plano de su pavimento a una cota inferior al nivel de planta baja y el plano del paramento del techo por encima del nivel de planta baja.

El nivel de su pavimento no podrá estar a una cota inferior a 1,30 metros desde la rasante de la acera.

En los semisótanos podrán instalarse locales no residenciales siempre que estén dotados de la iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinan, así como dispongan de las soluciones oportunas antihumedad.

El número total de plantas bajo rasante de la acera, incluyendo los semisótanos, no podrá exceder de 3. La cara superior del forjado del último sótano no distará más de 7,5 metros desde la rasante de la acera.

#### A70. PLANTA BAJA

Es la planta que en su totalidad, o en más del 50 por ciento de su superficie, es coincidente con el nivel de referencia del edificio.

Su altura libre, en cualquier caso, no será inferior a 2,70 metros.

#### A71. ENTREPLANTA

jado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

En cualquier caso, la superficie construida de la entreplanta no rebasará el 50 por ciento de la superficie útil del local o vivienda al que esté adscrita.

La superficie de las dos plantas generadas por la entreplanta deberán poseer una altura superior a 2,50 metros.

La superficie de la entreplanta será computable dentro de la superficie edificada total.

#### A72. PLANTA DE PISO

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado del techo de la planta baja.

La altura libre de la planta de piso será al menos de 2,50 metros.

#### A73. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES. CEDULA URBANISTICA

Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento de las alineaciones y rasantes en suelo urbano. De esta forma, en el caso de cualquier solicitud de licencia municipal presentada ante el Municipio, el Ayuntamiento, asesorado por sus técnicos u oficina técnica territorial que lo sustituya, procederá al deslinde o "tira de cuerdas" que defina las nuevas líneas que definirán la edificación que se pretende construir.

Este proceso de señalar las alineaciones y rasantes podrá ser el resultado de una simple consulta, ante los Ayuntamientos, de los titulares de parcelas edificables contenidas en suelo urbano.

Esta consulta tendrá el rango de solicitud de CEDULA URBANISTICA, tal como lo define la Ley del Suelo, e irá acompañada de las características edificables de la parcela y todas aquellas consideraciones administrativas, jurídicas, urbanísticas y técnicas que considere el Ayuntamiento para el justo aprovechamiento urbanístico de la parcela y su posterior desarrollo constructivo.

A tal efecto, la CEDULA URBANISTICA incluirá fundamentalmente los aspectos siguientes:

- Definición de las alineaciones y rasantes oficiales.
- Definición de la parcela edificable.
- Número máximo de plantas, con la consideración de las construcciones permitidas por encima de la altura.
- Definición de la profundidad máxima edificable.
- Dimensiones de los patios, si los hubiere.
- Condicionantes impuestas por la condición de edificación protegible, en el caso de obras de reforma, si el casco urbano o el edificio estuviera declarado monumento histórico-artístico o contenido en los Catálogos correspondientes.
- Y todas aquellas consideraciones en relación con las ORDENANZAS DE SUELO URBANO

DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE

#### VINCIALES U OTRA NORMATIVA VIGENTE GENERAL.

#### 3.2. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION

##### 3.2.1. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

#### A74. PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de las siguientes piezas o habitaciones: vestíbulo de entrada, estar-comedor, cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo.

Todas las piezas que componen una vivienda deberán ser independientes entre sí, no sirviendo ninguna de ellas como elemento de paso entre dos de ellas.

A este respecto, y en relación con las demás condiciones que debe poseer la vivienda, servirá como elemento regulador el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial redactado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y aquellas otras disposiciones que sean procedentes de la Comunidad Autónoma y Administración Municipal.

#### A75. DIMENSIONES MINIMAS DE LAS HABITACIONES

Las dimensiones mínimas de las habitaciones o piezas que componen una vivienda serán las siguientes:

	Super. m. <sup>2</sup>	Volú. m <sup>3</sup>
1. 1 dormitorio de 1 sola cama	6,00	15,00
2. 1 dormitorio de 2 camas	10,00	25,00
3. Cuarto de estar-comedor	10,00	25,00
4. Cocina	5,00	12,50
5. Un aseo	3,00	7,50
6. Los pasillos tendrán al menos una anchura de 0,90 m., salvo en el vestíbulo de entrada que tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.		
7. Si la cocina y el estar-comedor forman una pieza unitaria, puede llegar a disponer de una dimensión mínima de 14 m <sup>2</sup> .		

#### A76. HABITACION EXTERIOR

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumpla algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que den sobre un vial, ya sea calle o plaza.
- b) Que den sobre el espacio libre de una parcela edificada.
- c) Dar a patio cerrado o abierto, cumpliendo las ordenanzas de patios.
- d) Dar a un espacio libre, calle o plaza.

#### A77. HABITACION INTERIOR

Es aquella cuyos huecos no cumplan las condiciones establecidas para la habitación exterior.

Pueden considerarse, no obstante, como exte-

incorporada a una habitación exterior mediante una embocadura diáfana, de dimensión superior al 60 por ciento de la sección transversal de la habitación exterior.

#### A78. PIEZA HABITABLE O VIVIDERA

Es aquella donde se desarrollan actividades de habitación o estancia que requieran la permanencia de las personas para su uso o reposo.

Toda pieza habitable debe ser exterior.

#### A79. PIEZA NO VIVIDERA

Es toda aquella donde no es permanente la estancia de las personas y, por tanto, puede ser interior.

#### A80. VENTILACION

Es la capacidad de renovación del aire de una habitación desde el exterior. Puede ser:

- a) Directa: mediante huecos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubierta.
- b) Indirecta: mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos.

Cualquier tipo de local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

#### A81. ILUMINACION

Es la acción de dotar de luz a un local. Puede ser natural o artificial, dependiendo de que la fuente luminosa sea solar o energética.

En cualquier caso, el nivel de iluminación de cualquier local será superior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cms. del suelo.

#### A82. SOLEAMIENTO

Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de las edificaciones.

De este modo el factor de soleamiento de una fachada será 1 hora de sol diaria medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación sur, medida en el 22 de Diciembre.

#### A83. PATIOS. DEFINICIONES

##### 1. PATIOS DE MANZANA

Es el espacio libre central a una manzana, definido por los planos interiores de fachada. Sus dimensiones están reguladas por el fondo edificable máximo.

##### 2. PATIOS DE PARCELA

Es el espacio libre interior de una parcela y su dimensión se establece por diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado.

##### 3. PATIOS DE LUCES

Es el espacio libre contenido dentro del volumen de la edificación y tiene como función la iluminación y ventilación.

##### 4. PATIO INGLES

Es el espacio situado en la alineación exterior

por debajo de la rasante del terreno. Su dimensión en profundidad no será superior a 3,00 metros.

#### A84. CONDICIONES DE LOS PATIOS

##### 1. PATIOS DE LUCES ABIERTOS

Son aquellos patios, de los definidos en los apartados anteriores, que se configuran con entrantes en fachada y cuya relación entre la profundidad P, medida desde el plano de fachada, y la longitud de su frente F sea  $P \geq 1,5 p$ .

##### 2. PATIOS CERRADOS

Son aquellos que están contenidos en la edificación cerrada y cuyas dimensiones serán tales que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 parte de la altura del edificio, con un lado admisible mínimo de 3 metros.

Los patios y patinillos de luz y ventilación a cocinas, aseos, etc, serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado, y dispondrán de recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón.

En el caso de edificios de uso no residencial, industrias o comerciales, se podrá tolerar que se cubran en planta baja.

##### 3. PATIOS MANCOMUNADOS

Son patios de luces comunes a edificaciones colindantes que constituyen mancomunidad entre ellos, al objeto de completar o consolidar su dimensión mínima y sus características.

Esta condición deberá establecerse mediante su constitución en escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

La utilización de los patios mancomunados en planta baja podrán establecerse separándolos con rejas o cierres vegetales, en ningún caso con muros de fábrica.

#### A85. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

No se permite la realización de edificaciones auxiliares o construcciones de ningún tipo en los patios de luces, ya sean de parcela o manzana, mancomunados o no.

Excepcionalmente, podrá ser ocupada la planta baja del patio cuando ello responda:

- A un proyecto de edificación de nueva planta, susceptible de licencia municipal, donde se contempla la utilización en planta baja para un uso no vidiero, como comercial, artesanal, etc.
- A un proyecto de reforma de una edificación existente, con el objetivo de una utilización semejante a la descrita en el apartado anterior.

#### A86. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES NO DESTINADAS A VIVIENDA

Cualquier edificación cuyo uso específico no sea el de vivienda, cumplirá los requisitos mínimos que según su uso prevén los Reglamentos correspondientes: espectáculos industriales etc

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto Presidencia del Gobierno 2.414/61 de 30-XI).

### 3.2.2. CONDICIONES DE DOTACION DE LOS SERVICIOS

#### A87. DOTACION DE AGUA

Toda edificación deberá contar con servicio de agua corriente potable, con una dotación suficiente para las necesidades propias del uso residencial.

En particular, la vivienda tendrá una dotación mínima de doscientos litros diarios para uso doméstico.

Cualquier licencia de edificación otorgada deberá contar con la garantía del caudal necesario para el desarrollo de la actividad, de forma que se garantice su calidad sanitaria.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones vigentes, especialmente lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo. En las soluciones constructivas que componen la fontanería se atenderá a dotar al servicio de las mejores condiciones, especialmente las relativas al:

- Mantenimiento de la continuidad del servicio.
- La conservación de una presión adecuada.
- La disposición de las necesarias llaves de paso que dan independencia a cada punto de consumo, así como de su posibilidad de desagüe.
- La previsión en cada acometida de un espacio reservado para un contador, con dos llaves de paso.
- La protección de la instalación contra la agresión ambiental.

#### A88. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

La evacuación de aguas pluviales se hará hacia las atajeas y alcantarillas, de forma que no alteren las condiciones higiénicas de la edificación. En caso de no existir alcantarillado urbano frente a la edificación se conducirán por debajo de la acera existente hasta la cuneta y en la forma que indique el Municipio.

La evacuación de aguas residuales quedará definida por las siguientes características:

- La red horizontal de desagüe tendrá una pendiente mayor del 1,5 por ciento.
- La red de fontanería de las unidades residenciales dispondrá de sifones individuales antes de su acometida a las bajantes. En particular, los inodoros dispondrán de un desagüe a la bajante mediante un manguetón menor o igual a 1 metro de longitud.
- Los sumideros dispondrán de rejilla desmontable y cierre hidráulico.
- Las bajantes de la red estarán conectadas a un sistema de ventilación vertical que evite las succiones.
- Las bajantes verticales de la red, en su encuentro con las redes horizontales, estarán do-

tadas de arquetas cuando la red sea enterrada y de registros cuando la red horizontal sea suspendida.

- Cada sistema de evacuación residual de las unidades residenciales finalizará en un pozo general de registro entre la red horizontal y la red general de alcantarillado de la unidad.

En el caso de que la red horizontal recibiera aguas procedentes de garajes u otro uso alternativo, distinto del residencial, dispondrá de una arqueta separadora de fangos y gravas.

- En todos los casos la instalación general de evacuación estará dotada de la protección ambiental necesaria.

La evacuación de aguas residuales en suelo no integrado en el casco urbano, podrá realizarse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica.

En el caso de que la evacuación contenga aguas residuales, el sistema de vertido y depuración requerirá un estudio específico y la aprobación del municipio correspondiente.

#### A89. EVACUACION DE HUMOS

La evacuación de humos se realizará a través de conductos aislados que eviten la radiación de calor que se transmita a las propiedades colindantes y su salida no desprenderá residuos aéreos que las afecten. A tal efecto, se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

Las salidas de humos procedentes de chimeneas industriales, calefacciones o conductos procedentes de usos colectivos dispondrán de sistemas de purificación.

Los elementos que componen la red de evacuación de humos estarán protegidos contra la agresión ambiental.

#### A90. INSTALACIONES DE ENERGIA

##### 1. ELECTRICIDAD

Las instalaciones interiores de las edificaciones cumplirán:

- El Reglamento electrotérmico para baja tensión. Decreto 2.413/1973 de 20 de Septiembre.
- Orden del Ministerio de Industria de 31 de Octubre de 1973.

- Resolución de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974 de 5 de Julio).

Las instalaciones exteriores, tanto sean realizadas a cargo de la empresa suministradora de la energía eléctrica, como por los particulares, cumplirán la legislación vigente. En especial, en los núcleos urbanos y edificaciones calificadas como de especial protección histórico-artística, se tendrá gran cuidado en el diseño y disposición de las instalaciones que componen la red. A estos efectos los Municipios que quedaran contenidos en el ámbito de un "Plan Especial de Protección del Patrimonio urbano y arquitectónico", como en Catálogo que le precediera, deberán disponer de un Programa, acordado con la Compañía Eléctrica suministradora, de elimi-



nación o reducción de aquellas instalaciones exteriores de energía eléctrica que afecten sensiblemente a las condiciones de calidad ambiental que los caracterice.

## 2. PUESTA A TIERRA

Los edificios de nueva construcción poseerán una puesta a tierra de las instalaciones y la estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño contenidas en las Normas Tecnológicas del MOPU.

## 3. GAS

Los edificios que utilicen el gas como fuente de energía cumplirán en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal y por las condiciones específicas impuestas por el Municipio.

En particular, serán de aplicación las disposiciones siguientes:

- Las normas básicas para las instalaciones de gas en los edificios.
- Orden de Presidencia de 29 de Marzo de 1974
- Reglamento General del servicio público de gases combustibles: Decreto 2.913/1973 de 20 de Octubre.
- Reglamento de aparatos que utilizan combustibles gaseosos: Orden del Ministerio de Industria de 16 de Noviembre de 1974.

## 4. COMBUSTIBLES LIQUIDOS

Las instalaciones que utilicen los combustibles líquidos cumplirán la normativa general sobre la Contaminación Atmosférica y estarán dotadas de depósitos de combustible que cumplan la normativa vigente y, estarán separados de las calderas por muros cuya resistencia al fuego sea superior a 120 minutos.

## 5. COMBUSTIBLES SOLIDOS

Las calderas y quemadores que utilicen combustibles sólidos como carbón, leña, etc, como fuente de energía deberán estar dotados de los correspondientes filtros y chimeneas que eviten la emisión de humos y gases que contaminen la atmósfera.

## 6. ENERGIA SOLAR

Las instalaciones para la producción de energía solar pueden incluirse como construcciones permitidas por encima de la altura, y en aquellos edificios o zonas urbanas de especiales características histórico-artísticas, deberán cuidarse su localización.

## A91. SERVICIOS TELEFONICOS

Podrán ser exteriores o subterráneos. En el caso de que fueran exteriores, al igual que para las instalaciones eléctricas exteriores, deberá cuidarse la disposición de la red y sus componentes, en especial en aquellos cascos urbanos y edificios que dispongan de especiales características histórico-artísticas. Igualmente, deberá disponerse en estos municipios de un programa, acordado con la Compañía Telefónica nacional,

que reduzca y elimine las instalaciones exteriores que los afecten.

## A92. SERVICIOS POSTALES. BUZONES

Todas las edificaciones, ya sean unifamiliares, plurifamiliares o de carácter comercial, industrial o de servicios, dispondrán de un buzón de correos donde aparezca visible, al exterior, el titular de la misma.

## A93. INSTALACIONES DE CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACION

Las instalaciones de calefacción deberán contar con los elementos necesarios para impedir la emisión de residuos, la acción del fuego y el sistema de aprovisionamiento de combustible, ya sea sólido o líquido, en las condiciones establecidas por la normativa vigente.

Los locales viveros, ya sean residenciales o productivos, deberán poseer una ventilación natural y en su caso, el acondicionamiento de aire tiene una aplicación complementaria.

Los locales no viveros, situados en planta baja o sobre rasante podrán estar dotados de ventilación forzada.

En cualquier caso, las instalaciones de ventilación deberán estar definidas, en cada caso, por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:

- La seguridad exigida de los mismos, donde se prevea la emisión y acumulación de gases tóxicos.
- La necesidad de ventilación de las cocinas a través de conducto independiente de los huecos de fachada y de los conductos de salida de otros residuos gaseosos.
- La instalación de una rejilla de ventilación, no menor de 25 cm<sup>2</sup>, sobre el suelo, cuando existan combustibles gaseosos más densos que el aire.
- La instalación de conductos de ventilación propios en los aseos que no hagan directamente al exterior.
- La ventilación directa e independiente de los cuartos de caldera.
- La ventilación de locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La ventilación electro-mecánica de los garajes-aparcamientos complementaria.

## A94. ANTENAS DE TV. Y RADIO

En aquellas edificaciones de carácter colectivo o de distintos usos que requieran diferentes instalaciones receptoras, se instalará antena colectiva de TV y FM.

## A95. APARATOS ELEVADORES

Cuando se disponga la instalación de ascensores, montacargas u otros aparatos de elevación, se cumplirá la legislación vigente contenida en el Reglamento de Aparatos Elevadores.

### 3.2.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### A96. SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar señalizada de forma visible exteriormente, con indicación de su dirección postal.

Si la edificación es residencial y de carácter privado tendrá señalizadas las escaleras, puertas de piso, aparatos de extinción (si los requisiera), cuartos de calderas, instalaciones, etc.

Si el edificio es de carácter público tendrá toda clase de señalizaciones para caso de emergencia, incendios, etc.

#### A97. ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En este caso, deberá ser colindante directamente con el viario público a través de una misma rasante.

En cualquier caso, deberá estar resuelto el paso de vehículos, como ambulancias, de recogida de basuras, bomberos, etc.

#### A98. PORTALES Y ELEMENTOS DE CIRCULACION INTERIOR PEATONAL

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo, desde la calle hasta la escalera principal y ascensores (si los hubiere), de 2,50 metros. La puerta de entrada será superior a 1,20 metros y estará dotada de herrajes de cierre seguros. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

Las esperas tendrán una superficie superior a 2,25 m<sup>2</sup>. En caso de ser edificio de uso público será superior a 4,00 m<sup>2</sup>.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima 1,20 m. x 1,20 m. en el punto de arranque del tiro. En caso de edificios de uso público será superior a 1,70 m. x 1,70 m.

Los pasillos de uso común tendrán un ancho libre superior a 1,20 m.

Las galerías o rellanos de espera que dan acceso a más de 2 viviendas o locales tendrán una anchura superior a 1,70 m.

Cualquiera de los elementos que componen la red peatonal interior permitirá el paso de una camilla desde cualquier punto hasta la vía pública.

#### A99. PUERTAS Y PASOS DE ENTRADA DE VEHICULOS

Los accesos de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, garaje en planta baja, ya sea para viviendas colectivas o individuales, o locales de uso público estarán provistos de un paso libre no inferior a 3,00 metros, dotado de puerta y, con zaguán horizontal de espera de dimensiones superiores a 3,00 metros de ancho y 5 metros de longitud.

Excepcionalmente, se podrá simultanear la entrada al portal de la vivienda colectiva o indivi-

dual desde el lateral del zaguán anterior cuando la puerta de acceso desde la vía pública sea una cancela.

#### A100. ESCALERAS

El ancho de las escaleras de uso público no será inferior a 1,00 metros, debiendo tener de anchura libre entre paramentos más de 2,20 metros. Las escaleras interiores de uso privado tendrán una anchura superior a 0,60 metros.

El número máximo de peldaños o tabicas en cada tramo de escalera no será superior a 16.

Las proporciones límites del tipo de peldaño serán: 19 cm. para altura máxima de tabica y 25 cm. de anchura mínima de huella.

Los rellanos intermedios tendrán una anchura igual o superior a la del tiro.

En cualquier caso, no se permiten escaleras de uso público que sean de caracol, mesetas partidas y escaleras compensadas.

La altura mínima del pasamanos de las escaleras será de 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La iluminación de las escaleras para edificaciones menores de tres plantas podrá realizarse directamente desde los paramentos laterales de los mismos, o bien por medio de iluminación cenital de la caja de escaleras; en este último caso los tramos de escalera deberán dejar un espacio libre en todo el desarrollo vertical de la caja, con una anchura superior a 0,90 metros, que esté dotado de ventilación.

Cuando la iluminación se realice directamente o a través de patio, la escalera contará al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup> y de ventilación superior a 0,50 m<sup>2</sup>.

#### A101. RAMPAS

En el caso de que las diferencias de nivel entre los accesos a los edificios y escaleras o ascensores (si los hubiese) sean resueltas con rampas, sus pendientes no rebasarán el 10 por ciento y su anchura no será inferior a 0,50 metros.

Las rampas destinadas a vehículo no tendrán una pendiente superior al 16 por ciento en tramos rectos, ni al 12 por ciento en tramos curvos, y su anchura no será inferior a 3,00 metros.

#### A102. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todas las edificaciones de carácter público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### A103. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones que se realicen deberán cumplir la normativa de protección contra incendios contenida en la NORMA N.B.E.-C.P. I.-82.

A estos efectos, de forma complementaria, el Municipio podrá realizar inspecciones en obras nuevas y en aquellas que lo considerara preciso

para denunciar aquellas edificaciones que no reúnan, las garantías básicas de protección contra incendios, requiriendo a los titulares para realizar las correcciones oportunas.

#### A104. PROTECCION CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por que por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

En cualquier caso, los Municipios harán un estudio que posibilite la creación de un pararrayos comunitario en el lugar más apropiado de la ciudad.

#### A105. ANTEPECHOS, BALAUSTRAS Y BARANDILLAS

Cualquier elemento de cerramiento de terrazas, balcones, etc, como son los antepechos, balaustras y barandillas, deberán tener una altura de 1,00 metros. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. que permitan el paso de un niño.

### 3.2.4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

#### A106. CALIDAD GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Las nuevas construcciones contendrán en su proyecto y realización las mejores condiciones de estabilidad, permanencia, resistencia, seguridad y economía y, estarán dotadas de materiales seleccionados que permitan su mantenimiento y conservación.

A estos efectos, los Servicios Técnicos Municipales, si los hubiese, o en su lugar, los Servicios Técnicos que procedieran subsidiariamente de la Diputación Provincial, requerirán a los particulares para la consecución de las licencias de construcción, el cumplimiento de la normativa vigente, pudiendo exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Técnicas de Diseño u otras Normas propias. Especialmente se atenderá a las condiciones de aislamiento térmico y antihumedad.

#### A107. AISLAMIENTO TERMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, especialmente las contenidas en la NORMA BASICA N.B.C. C.T. 79 SOBRE CONDICIONES TERMICAS EN LOS EDIFICIOS. (R. Decreto 2.479/1979 de 6 de Julio).

#### A108. AISLAMIENTO ACUSTICO

El nivel admisible de ruido en el interior de las habitaciones no podrá superar los 45 dB.

#### A109. AISLAMIENTO ANTIHUMEDAD

Las soleras, muros perimetrales en sótanos, cubiertas, juntas y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, creación de humedades de condensación, estarán contruidos debidamente impermeabilizados y aislados. Las

carpinterías exteriores, igualmente serán estancas.

#### A110. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE GENERAL

Las nuevas edificaciones deberán dar cumplimiento a la normativa urbanística contenida en estas Normas Subsidiarias Provinciales.

Las construcciones deberán cumplir:

— N.B.E.-M.V. 101/62. Norma básica. Acciones en la edificación.

— N.B.E.-M.V. 201/72. Norma básica. Muros fachada de ladrillo.

— N.B.E.-M.V. 103/72. Norma básica. Acero.

— N.B.E.-M.V. 102/75. Norma básica. Acero laminado.

— N.B.E.-M.V. 108/76. Norma básica. Perfiles huecos.

— N.B.E.-M.V. 109/79. Norma básica. Perfiles conformados.

— Pliego General de Condiciones para la recepción de yesos (O.M.P.G. 22 de Febrero de 1966)

— Reglamento sobre utilización de productos petrolíferos (O.M.-M.I. 21 de Junio de 1968)

— Reglamento de aparatos elevadores (O.M.-M.I. 30 de Junio de 1966)

— Reglamento electrotécnico de baja tensión (Decreto 2.417/73 de 20 de Agosto)

— Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (O.M.-M.I. 9 de Diciembre de 1975).

— Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto P.G. 2.414/61 de 30 de Noviembre)

— N.B.E.-C.T. 79. Norma básica. Condiciones térmicas de los edificios (R.D. 2.479/79 de 6 de Julio).

— Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (R.D. 1.618/80 de 4 de Julio).

— N.B.E.-C.P.I.- 82. Norma básica. Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

— Instrucciones complementarias del Reglamento de Instalaciones térmicas (B.O.E. 13 de Marzo de 1981).

— N.B.E.-M.V.-111/80. Norma básica. Placas y paneles de chapa conformada de acero para la edificación.

— N.B.E.-C.A. 1981. Norma básica. Condiciones acústicas de los edificios.

Y todas aquellas normas constructivas que procedentes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de la Diputación Provincial o de las Entidades Locales, puedan ser aplicables.

### 3.3. CONDICIONES ESTETICAS

#### AI 11. CONDICIONES GENERALES

Como normas generales de carácter estético se establece:

1. En los sectores edificados de la ciudad se atenderá con carácter general, a que las nuevas edificaciones se adapten en composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano donde hayan de emplazarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

A tal efecto, las obras de reforma y conservación se realizarán respetando aquellos elementos que por su singularidad, nobleza y características constructivas hayan de conservarse.

Por lo que se atenderá a la armonización general de los sistemas de cubiertas, niveles aparentes de pisos, dimensiones de huecos y vanos en fachadas, así como, de los elementos constructivos aparentes seleccionados: materiales, color, composición, etc.

2. Aquellas ciudades o sectores de ciudad que tengan expresa declaración de monumento o conjunto histórico-artístico, o aquellos elementos que constituyen unidades contenidas en el Catálogo Provincial o en un Plan Especial de Protección que lo desarrollara, o bien aquellos edificios, elementos o sectores de la ciudad, donde la voluntad de protección de las características de la ciudad por parte del Municipio lo justificara, estarán sujetos a la regulación especial que proceda:

— De la Ley y Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico.

— De las leyes y normas que procedan de la Comunidad Autónoma.

— De la normativa que exprese la voluntad municipal de protección del medio urbano a través de los cauces existentes: desarrollo del planeamiento (normas subsidiarias, delimitaciones de suelo urbano, estudios de detalles y autorizaciones para la construcción).

Para ello cualquier expediente de concesión de licencia que pueda resultar afecto a una de las circunstancias expresadas deberá contar con el informe previo de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico o bien con aquellos informes alternativos que procedentes de la Comunidad Autónoma o del Estado, sean procedentes.

3. Los hallazgos de carácter arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrán la inmediata puesta en conocimiento al Ayuntamiento y autoridades correspondientes y posterior paralización de las obras, una vez se conozca el alcance de los mismos.

Las determinaciones de las soluciones que se adopten en los casos señalados en los apartados anteriores darán lugar a la presentación ante el Municipio de los elementos gráficos y fotográficos, así como los elementos literarios, que demuestren la oportunidad de las soluciones adoptadas.

#### AI 12. COMPOSICION DE LAS FACHADAS

Cuando una edificación de nueva construcción esté contigua o flanqueada por otras edificaciones objeto de protección, se adecuará a las preexistentes en cuanto a su composición y armonización de huecos y vanos, impostas, cornisas, aleros, vuelos, zócalos, etc.

Del mismo modo, si una edificación determinada, de nueva planta, está contenida en un entorno protegible, se adaptará a las condiciones tipológicas de la edificación ambiental, ya sea popular o gentil.

En el caso de creación de plantas bajas comerciales en edificios en régimen de protección, la tipología de los locales estará integrada en la edificación originaria. A tal efecto, se prohibirán las reformas que alteren aquellos elementos de la composición, la conservación de los materiales existentes y de los elementos estructurales que personalicen la morfología urbana y arquitectónica.

Las fachadas laterales y posteriores que hayan de resultar aparentes se tratarán con dignidad y conservarán el tratamiento especial que las vincule con la fachada principal en aquellos casos en los que las características lo requieran.

Se podrán autorizar modificaciones de las características de una fachada existente siempre que se garantice la integración de la reformada con el entorno existente.

En los casos en los que el Ayuntamiento lo requiera por razones de estética urbana general, éste podrá asumir la ejecución de obras de medianería en aquellos casos de gran importancia visual y estética, así como establecer normas de carácter general para tratamiento y conservación de las mismas.

#### AI 13. PLANTAS PORTICADAS

Se autorizarán plantas porticadas en los edificios de nueva construcción cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. En ningún caso se rebasará la altura máxima total de 3 plantas autorizada con carácter general.

2. La planta porticada estará situada a nivel de la vía pública.

3. La planta tendrá uso público y no poseerá cerramiento alguno. Así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4. La creación de esta planta porticada llevará implicada la consideración, por parte del Municipio, de su necesidad y utilidad pública.

#### AI 14. SOPORTALES

Se autorizarán soportales en alineación oficial de calle siempre que sean de una anchura superior a 2,50 metros, una altura superior a 2,50 metros, una altura superior a 3,00 metros y su creación venga justificada y aceptada por la consideración racional del Municipio.

**A115. PASAJES COMERCIALES**

Se autorizarán siempre que su altura libre sea al menos de 3 metros, dispongan de un ancho mínimo de 3 metros y sirvan de comunicación, al menos en dos puntos, con el viario o espacios de uso público.

**A116. MATERIALES DE FACHADA**

Los materiales que se propongan se basarán en las tipologías de las texturas, composición y colores del entorno existente. Se prohíben terminantemente los revocos de fachada que sean alterables ante el medio atmosférico y aquellos elementos que generen inseguridad a los viandantes.

**A117. INSTALACIONES EN FACHADA**

Ninguna instalación podrá sobresalir del plano exterior de la fachada, ni producirá alteraciones de la misma, así como no generará molestias a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos en locales situados en alineación exterior no podrán tener salidas a fachada por debajo de los 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

**A118. SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS. ENTRANTES**

Desde el punto de vista estético se autorizarán en zonas de nueva construcción y edificación cerrada, y en aquellas edificaciones que no estuvieran contenidas en sectores o edificios protegibles terrazas o cuerpos volados que en ningún caso sobresaldrán de la alineación exterior más de 1,20 metros.

Esta condición estará limitada por la anchura de la calle, debiéndose reducir los elementos salientes en la forma expresada en el siguiente cuadro:

Anchura de calle > 10 m.	10 a 7 m.	7 a 4 m	4 m < 4 m.
saliente máximo	1,20	0,60	0,30 0,0

**A119. CORNISAS Y ALEROS**

En edificación cerrada el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 0,80 m. con independencia del ancho de la calle.

En edificación abierta podrá llegar hasta 1,50 metros.

**A120. BALCONES Y MIRADORES**

Los salientes máximos desde la alineación de fachada serán de 0,50 m. para los balcones y 0,70 m. para los miradores acristalados.

En cualquier caso, su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m.

**A121. MARQUESINAS**

Con carácter general se prohíben las marquesinas excepto en los casos siguientes:

1. Que estén incluidas en edificaciones de nueva planta.

2. Cuando las circunstancias de su implantación se deriven de un estudio completo de la planta baja de una edificación determinada.

En cualquier caso, la altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será superior a 3,00 m., y el saliente será inferior a 0,30 m. del ancho de la acera.

La recogida de aguas de la marquesina se realizará de forma que no viertan, directamente, a la vía pública.

**A122. SALIENTES EN PLANTA BAJA**

Cualquier saliente en planta baja no deberá salir más de 0,15 m. respecto de la alineación oficial, ya sean impostas, muestras comerciales, escaparares, etc.

**A123. TOLDOS**

El saliente en cualquier punto será inferior en 0,30 m. del ancho de la acera y la altura mínima sobre la rasante será de 2,25 m.

**A124. MUESTRAS**

Se autorizarán muestras comerciales paralelas al plano de fachada, siempre que reunan las siguientes condiciones:

1. Su saliente será inferior a 0,10 m.

2. En ningún caso ocuparán el total de la longitud de la fachada correspondiente a una finca determinada y no estarán situadas sobre el dintel de acceso a la finca. Tendrán un ancho inferior a 0,90 m.

3. En el caso de recintos históricos deberá adecuarse el tipo de rotulación y grafismo de las muestras, recomendando como solución la de sobreponer las letras directamente sobre la fábrica vista.

4. Se podrán instalar muestras en fachadas de nueva planta con altura inferior a 0,70 m. sin que se reduzca la superficie de iluminación de los huecos.

5. Las muestras luminosas deberán estar situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno, debiéndose requerir, para su instalación, el permiso de los inquilinos y vecinos del resto de la finca.

6. En edificios de uso exclusivo, como espectáculos, comercio, etc. y en los muros medianeros al descubierto, se podrán instalar muestras de grandes dimensiones o de diseño específico.

**A125. BANDERINES**

Los banderines o muestras comerciales perpendiculares a fachada no deberán salir, en cualquier punto, más de 0,70 m. y estarán situados por encima de los 2,30 metros sobre la rasante de la acera o terreno. Su saliente no podrá ser superior a 0,50 metros y su altura no excederá de 0,90 metros.

Podrán ser luminosos, debiéndose requerir la conformidad de los inquilinos y vecinos para su instalación.

#### AI 26. CERRAMIENTOS Y VALLAS

Todos los solares que queden incluidos en el casco urbano cerrado, ya sean de propiedad privada o pública deberán quedar cercados permanentemente en su alineación oficial con vallas de 2,00 m. de altura, fabricadas con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.

Los patios de parcela podrán quedar cercados con vallas hasta de 2,50 metros.

En edificación aislada, el cerramiento de las paredes a vías o espacios de uso público se resolverá:

— Con soluciones mixtas de cerramiento, formadas por una parte ciega de fábrica de 0,50 m. de altura y el resto diáfano o con formación vegetal hasta los 2,50 m. de altura.

— Con soluciones diáfnas o con formación vegetal hasta los 2,50 metros de altura.

— Con soluciones ciegas de cuidada estética que no formen frentes continuos de longitud superior a 20 metros y altura que no sea superior a 2,00 metros.

#### AI 27. PROTECCION DEL ARBOLADO EXISTENTE

El arbolado existente en la ciudad, ya esté calificado como zona verde de uso público, como esté constituido por unidades forestales aisladas dignas de protección especial, será objeto de consideración y conservación.

Los Ayuntamientos deberán establecer, a lo largo de las vías y en espacios públicos, las plantaciones de arbolado necesarias para el ornato, forestación y protección del soleamiento.

En cualquier caso, cualquier obra de modificación del suelo urbano que afecte a algún ejemplar arbóreo, ya sea pública o privada, deberá hacer especial mención de los ejemplares arbóreos existentes, señalándolos en los planos topográficos y protegiéndolos debidamente durante el desarrollo de las obras.

#### 3.4. CONDICIONES DE USO

#### AI 28. OBJETO DE LA REGULACION DE LOS USOS

A los efectos de las Ordenanzas del Suelo Urbano en estas Normas Subsidiarias Provinciales, la definición y reglamentación de los usos tiene por objeto regular las diferentes utilidades de las edificaciones en suelo urbano, según las actividades que en ellas puedan desarrollarse.

#### AI 29. TIPOS DE USOS. DEFINICIONES

En este apartado se definen, de forma general y exhaustiva, las diferentes clases de usos:

##### 1. USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

##### 2. USOS COMPATIBLES PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

##### 3. USOS CARACTERISTICOS Y COMPLEMENTARIOS

##### 4. USOS PUBLICOS, COLECTIVOS Y PRIVADOS

##### 5. USOS GENERALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS

##### 1. USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

Son usos existentes aquellos que preexisten a la aplicación de estas Ordenanzas cuando deba modificarse el estado de una edificación en suelo urbano.

Son usos propuestos lo que proceden de una nueva calificación del suelo por aplicación del planeamiento. En el caso de estas Normas Subsidiarias, dado que éstas no califican suelo, el uso propuesto se limita a la proposición contenida en un proyecto de edificación, que es objeto de licencia municipal, y a las actividades que en él se desarrollen.

##### 2. USOS COMPATIBLES, PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Son usos compatibles, los distintos usos que puedan coexistir en una misma parcela o edificación con el uso característico.

Son usos permitidos, todos los usos pormenorizados contenidos en estas ordenanzas, ya constituyan uso característico o complementario.

Son usos prohibidos, los que están específicamente vedados por estas Ordenanzas, por ser incompatibles con los permitidos o por no estar de acuerdo con otras normas de distinto rango administrativo.

##### 3. USOS CARACTERISTICOS Y COMPLEMENTARIOS

Son usos característicos los que tienen el carácter dominante en una parcela o edificación.

Son usos complementarios los que coexisten con el uso dominante, ocupando espacialmente una parte proporcional de la parcela o la edificación.

##### 4. USOS PUBLICOS, COLECTIVOS Y PRIVADOS

Son usos públicos los referentes a usos y servicios públicos de la Administración y los que, por su gestión, recaen sobre bienes de dominio público.

Son usos colectivos, aquellos de propiedad privada, destinados al uso público.

Son usos privados, los realizados por particulares sobre bienes de propiedad privada.

##### 5. USOS GENERALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Son todos los que considera estas Ordenanzas para el Suelo Urbano y que se exponen de forma exhaustiva en la realización siguiente, según cada nivel de agregación:



Pormenorizados	Globales	Generales
Unifamiliar	Vivienda	Residencial
Colectiva		
Comunitario	Residencial	Residencial
Hostelería		
Industria	Industrial	Productivo
Almacenes		
Planta baja o exclusivo	Terciario	Productivo
Planta baja o exclusivo	Comercial	
Garajes, Servicios Automóvil	Transporte	
Educativo Cultural	Equipamientos	Dotacional
Sanitario Asistencial		
Deportivo		
Asociativo		
Religioso	Espacios Libres	Dotacional
Espectáculos		
Parques	Espacios Libres	Dotacional
Áreas Agrícolas		
Administración	Servicios Públicos	Dotacional
Servicios Urbanos		
Cementerios	Infraestructuras	Dotacional
Eléctricas		
Gas		
Agua		
Saneamiento y Depurac.		
Teléfono		
Evacuación		

**A130. USO RESIDENCIAL**

Es el uso general que corresponde al alojamiento humano. Se compone de los siguientes usos globales:

1. USO DE VIVIENDA: correspondiente al alojamiento familiar.
2. USO RESIDENCIAL. correspondiente al alojamiento comunitario permanente o temporal.

El uso de vivienda constituye el uso característico principal de los municipios que son objeto de regulación por estas Ordenanzas de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias Provinciales y con el coexisten el resto de usos complementarios:

**1. USO DE VIVIENDA**

Comprende como usos pormenorizados:

**- USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Corresponde al uso de vivienda en parcela independiente; en las dos situaciones siguientes:

**SITUACION 1:** En parcela independiente con tipología de edificación aislada.

**SITUACION 2:** En parcela independiente con tipología agrupada horizontalmente formando casco.

**- USO DE VIVIENDA COLECTIVA**

Corresponde al uso de vivienda agrupada vertical u horizontalmente con otras, de forma que la agrupación final tenga un acceso común.

**2. USO RESIDENCIAL**

Comprende como usos pormenorizados:

**- USO RESIDENCIAL COMUNITARIO**

Corresponde al alojamiento comunitario permanente de personas no ligadas normalmente por vínculos familiares, como residencias de ancianos, comunidades religiosas, niños, etc.

**- USOS HOSTELERIA**

Corresponde a los locales para el alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, moteles, hostales, hoteles, etc. Las condiciones de volumen, higiénico sanitarias y estéticas de la edificación residencial quedan reguladas en los apartados anteriores 3.1., 3.2., y 3.3.

**A131. USO PRODUCTIVO**

Es el uso general que corresponde a la transformación, almacenaje y distribución de materias, así como la producción de bienes de servicio.

Comprende los siguientes usos globales:

**1. USO INDUSTRIAL**

Corresponde a las operaciones de transformación y almacenaje.

**2. USO Terciario**

Corresponde a las actividades de servicios administrativos, ya sean públicas o privadas.

**3. USO COMERCIAL**

Corresponde a las actividades ligadas al comercio.

**4. USO TRANSPORTES**

Comprende las actividades relacionadas con los locales al servicio del automóvil.

**A132. USO INDUSTRIAL**

Comprende dos usos pormenorizados: USO INDUSTRIAL Y USO DE ALMACENES.

**USO INDUSTRIAL**

Corresponde a los locales destinados al conjunto de operaciones para la producción y transformación de materias primas, envasado, transporte y distribución (excluyendo su venta directa al público).

Comprende las categorías siguientes:

**a) Primera Categoría**

**INDUSTRIAL ARTESANA**

Constituida por locales destinados a las actividades de artes u oficios, ligados a la vivienda o inmediatos a ella, y que no ofrecen molestias a la misma.

O bien, a las actividades de conservación, reparación, etc.

Se consideran dos tipos de situaciones:

**SITUACION 1.** En bajos de la vivienda o anexo a vivienda unifamiliar.

**SITUACION 2.** En edificio exclusivo situado entre medianeras.

Como son: fontanero, pintor, escultor, lavandera, panadería, carpintería, etc.

b) Segunda Categoría.

**INDUSTRIA COMPATIBLE**

Constituida por locales destinados a actividades industriales compatibles con la vivienda; producen un nivel mínimo de molestias en su situación de proximidad en relación con la vivienda.

Se consideran dos tipos de situaciones;

SITUACION 1. En edificio exclusivo entre medianeras.

SITUACION 2. En edificio exclusivo aislado.

c) Tercera Categoría.

**INDUSTRIA TOLERABLE**

Sus actividades producen un nivel permisible de molestias, con dos situaciones admisibles:

SITUACION 1. En edificio exclusivo entre medianeras.

SITUACION 2. En edificio exclusivo aislado y dentro de parcela con ocupación nunca superior al 70 por ciento.

d) Cuarta Categoría.

**INDUSTRIA INCOMPATIBLE.**

Constituida por las actividades industriales propiamente dichas, sin limitaciones de superficie y potencia.

Es permitida con la exclusión de las "nocivas, o peligrosas".

Se considera admisible en la:

SITUACION 1. En edificio exclusivo aislado y dentro de parcela, con ocupación nunca superior al 60 por ciento.

e) Quinta Categoría.

**INDUSTRIA AGROPECUARIA**

Son industrias de carácter agropecuario en zonas periféricas del núcleo urbano que contactan con el campo abierto.

Es admisible en:

SITUACION 1. En edificio exclusivo, parcela periférica al casco y accesibilidad directa al campo abierto.

Los grados de compatibilidad y estándares límites de los usos en cada una de las situaciones se consideran en el siguiente CUADRO ANEXO:

CATEGORIA	SITUACION				D	P	E	V	30	N
	Bajos o anexo a vivienda unifamiliar	Edificio exclusivo entre medianeras	Edificio exclusivo aislado							
	0,05	0,075								
	5	10								
Talleres	0/1/1,5	0/1/1,5	NO							
Artesanía	5	5								
	40	0	40	0						
	55	0	55	15						

Compatible	NO	0,1	0,1
		50	350
		1/2/1,5	1/2/5
		5	15
		40	15
		60	30
		45	35
		65	55

Tolerable	NO	0,1	ilimitada
		350	ilimitada
		1/2/5	1/2/5
		15	25
		40	15
		60	30
		50	50
		80	80

Incompatible	NO	NO	ilimitada
			ilimitada
			2/3/ilimit.
			25
			50
			50
			80
			80

D: Densidad de potencia/en KW/m<sup>2</sup>  
 P: Potencia/en KW  
 E: Emisión de humo y polvo  
 V: Vibración/en pals  
 N: Nivel sonoro máx. en dB

	Día	Noche	EXT.
	XX	XX	INT.
	XX	XX	INT.

**AI33. CONDICIONES DE LOS LOCALES INDUSTRIALES. LICENCIA DE APERTURA**

Los locales industriales cumplirán las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad que se desarrolle.

Las actividades estarán autorizadas por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Dec. 2.414/61 de 30 de Noviembre) y cumplirán las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Los locales estarán dotados de la iluminación y ventilación adecuadas al criterio de los Servicios Técnicos competentes y dispondrán de los materiales de construcción apropiados, que deben cumplir las Normas Básicas de la Edificación N.B.E./C.I.-79, N.B.E./C.A.-81 y N.B.E./C.I.-81 de forma que se eviten las vibraciones y ruidos hacia el exterior.

La fuente de energía utilizada estará dotada de los elementos de construcción y seguridad necesarios para cada caso de energía. Igualmente, los motores y máquinas, así como las instalaciones de fuerza y alumbrado estarán proyectados y realizados por técnico competente y requerirán la expedición por parte del Municipio u Oficina competente de la LICENCIA DE APERTURA DEL LOCAL Y SUS ACTIVIDADES, comprensiva y justificativa del cumplimiento de las normas vigentes.

En cualquier caso, se atenderá a la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" con-

tenidos en el correspondiente Reglamento de Actividades.

En el caso de que se produjera incumplimiento o denuncia de un local nuevo o actividad, o reforma de existente, el Ayuntamiento procederá a establecer las medidas correctoras, bien requiriendo a la parte o realizando las obras a su costa, pudiendo proceder a la paralización de la actividad industrial. Esta disposición municipal se extenderá al control ambiental, determinación de las condiciones de seguridad respecto del fuego y la explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, vibraciones y ruidos, emisiones de gases, vertidos industriales, etc.

#### A134. USO DE ALMACENES

Para las actividades de almacenaje, a los efectos de compatibilidades y regulación de los locales y la edificación es asimilable lo señalado para la industria en el artículo 133 anterior.

#### A135. USO TERCIARIO

Los locales donde se desarrollen las actividades correspondientes a servicios terciarios de carácter público o privado son compatibles con la vivienda y la industria en cualquiera de las situaciones:

SITUACION 1. Bajos de Oficinas en edificaciones con otros usos.

SITUACION 2. Locales de Oficinas en cualquier posición de la edificación.

SITUACION 3. Edificios exclusivos de Oficinas.

Los locales cumplirán todos los requisitos y normativa vigente, especialmente en cuanto a Seguridad e Higiene en el Trabajo y protección contra incendios.

#### A136. USO COMERCIAL

Comprende los usos pormenorizados siguientes: **BAJOS COMERCIALES Y EDIFICIOS COMERCIALES.**

1. **BAJOS COMERCIALES.** Corresponde a los locales en planta baja de la edificación destinados al comercio al por mayor o menor y a la prestación de servicios privados al público.

Se considerarán tres niveles de locales comerciales en planta baja:

NIVEL 1: Superficie menor de 50 m<sup>2</sup> y tolerancia de almacén.

NIVEL 2: Superficie entre 50 y 150 m<sup>2</sup> y tolerancia de almacén.

NIVEL 3: Sin limitación de superficie y con posibilidades de sótano, almacén y entreplanta.

2. **EDIFICIOS COMERCIALES.** Corresponde a edificios exclusivos destinados a los usos definidos en el apartado anterior.

#### A137. CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES COMERCIALES

La zona destinada al público no será inferior a 6 m<sup>2</sup> y no estará comunicada directamente con la vivienda, sino a través de pasos intermedios.

Los locales estarán dotados de servicios sanita-

rios según la normativa vigente y de iluminación y ventilación natural o artificial.

Cumplirán la normativa general de Seguridad e Higiene y las Normas básicas de la Edificación N.B.E./C.P.I.-81, N.B.E./C.A.-81 y N.B.E./C.T.-79.

Los locales comerciales dedicados a la alimentación podrán ser objeto de una regulación especial procedente del Municipio o competencia administrativa de rango superior.

Los locales comerciales, así como los dedicados a actividades Terciarias, requerirán LICENCIA DE APERTURA de los locales y las actividades.

#### A138. USO DEL TRANSPORTE

Comprende este uso global los de garaje y servicios del automóvil, estacionamiento y estaciones de combustible.

##### 1. USO DE GARAJE Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

Corresponde a los locales destinados a estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase y los destinados a conservación y reparación del automóvil.

Comprende los niveles siguientes:

NIVEL 1. Garajes de uso privado.

1.1. Anexo a viviendas y superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> (dos coches).

1.2. Anexo a vivienda en edificio exclusivo y superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

NIVEL 2. Garajes de uso colectivo.

2.1. En planta baja, sótano o semisótano de viviendas colectivas y superficie sin limitación (1 plaza/vivienda).

2.2. En edificio exclusivo y sin limitación de superficie.

NIVEL 3. Garajes industriales anejos a industriales y regulación asimilada al USO INDUSTRIAL.

##### 2. USO DE ESTACIONES DE COMBUSTIBLE

Comprende los locales destinados, mediante la correspondiente concesión administrativa, al suministro de carburantes, lubricantes, etc., y otras actividades relacionadas con los vehículos de motor.

Tienen el carácter de local de uso exclusivo incompatible con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.

Su regulación se ajustará a las disposiciones oficiales existentes, especialmente a lo establecido en el "Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos".

#### A139. CONDICIONES DE LOS GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

Las instalaciones del uso de garajes y servicios del automóvil se ajustarán a la normativa vigente sobre la materia, y especialmente al apartado: ANEXO A9, "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" contenidas en la N. B.E./C.P.I.-81.

El acceso al garaje privado en los niveles 1.1. y 1.2. podrán realizarse directamente desde la calzada. La entrada tendrá una puerta y paso de entrada, con vado en acera, de 3 metros, como mínimo de ancho.

El acceso al garaje colectivo en los niveles 2.1. y 2.2. tendrán un zaguán horizontal previo de entrada entre la acera y la puerta, de dimensiones 3 metros de ancho y 5 metros de profundidad, donde no se puede desarrollar ninguna actividad.

Se podrá utilizar el portal del edificio como acceso al garaje siempre que sea para uso exclusivo de los ocupantes del inmueble y su superficie no pase de 500 m<sup>2</sup>.

Los accesos de garajes, por encima de los 500 m<sup>2</sup>, se ajustarán a lo establecido en la N.B.E./C.P.I.-81.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 por ciento de pendiente y las rampas en curva el 12 por ciento, medido por la línea media. Su anchura será de 3 metros como mínimo y radio de curvatura en el eje superior a 6 metros.

La altura libre mínima será de 2,40 metros.

La ventilación requerirá un estudio específico que impida la acumulación de gases nocivos y prevea la detección de CO de forma automática, mediante patios o chimeneas.

En cualquier caso, se asegurará una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por m<sup>2</sup> de superficie.

Estos locales cumplirán las condiciones de control ambiental que se requieren para los usos industriales.

#### A140. USO DOTACIONAL

Comprende este uso general, las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones, ya sean de carácter público, privado o colectivo, las dotaciones de servicios y abastecimientos y las correspondientes a los espacios libres y zonas verdes.

Comprende los siguientes usos globales:

1. **USO DE EQUIPAMIENTOS:** corresponde a las actividades que provienen de equipamientos sociales, asistenciales y culturales.
2. **USO DE ESPACIOS LIBRES:** correspondiente a los espacios libres y zonas verdes.
3. **USO DE SERVICIOS PUBLICOS:** corresponde a los usos ligados con servicios a la comunidad, administración, defensa, servicios públicos, etc.
4. **USO DE INFRAESTRUCTURAS.** correspondiente a las dotaciones de las redes de servicio y abastecimiento.

#### A141. USO DE EQUIPAMIENTOS

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

##### 1. EDUCATIVO-CULTURAL

Comprende los locales propios de las diversas actividades de formación y enseñanza, tales como

preescolar, E.G.B., B.U.P., F.P., guarderías, academias, etc.

Y aquellos destinados a la conservación y transmisión de los conocimientos como bibliotecas, archivos, museos, salas de exposición, etc.

##### 2. SANITARIO-ASISTENCIAL

Corresponde a los locales donde se desarrollan las actividades propias de la asistencia médica, como consultorios, ambulatorios, clínicas, dispensarios, etc.

Y aquellos propios de la asistencia social no sanitaria.

##### 3. DEPORTIVO

Comprende los espacios libres, locales o edificaciones, de dominio público o privado, para la práctica deportiva.

##### 4. ASOCIATIVO-SALAS DE REUNION

Corresponde a los locales propios de las actividades socio-culturales y de relación, como entidades sociales, bares, restaurantes, discotecas, etc.

##### 5. RELIGIOSO

Corresponde a los locales destinados al culto, como centros parroquiales, templos, etc.

##### 6. ESPECTACULOS

Es el uso correspondiente a los locales donde se desarrollan actividades artísticas, culturales o de representación como teatros, cines, circos, plazas de toros, etc.

#### CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS

Se establecen dos niveles:

**NIVEL 1.** Actividades al aire libre con Kioscos de bebidas, hasta de 12 m<sup>2</sup> en una planta.

**NIVEL 2.** Local en planta baja con tolerancia de sótano-almacén.

Las salas de reunión se regularán por la reglamentación de las salas de espectáculos y las que sean de aplicación. En particular, estos locales no deberán crear afecciones sobre el uso residencial entre las 22 horas y las 9 horas.

#### A142. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

**PARQUES:** espacios ordenados y destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para el ocio de la población.

**ESPACIOS AGRICOLAS:** son espacios caracterizados por constituir suelo agrícola incorporado al suelo urbano, como huertas, sotós, etc.

En estos espacios está prohibida cualquier tipo de edificación que no esté vinculada a cada uno de los usos definidos.

#### A143. USO DE SERVICIOS PUBLICOS

Comprende los usos pormenorizados, de Administración, Servicios urbanos, etc., tales como: Administración Municipal, Protección ciudadana, mataderos, mercados, cementerios, etc.

**A144. USO DE INFRAESTRUCTURAS**

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

- Infraestructuras eléctricas: subestaciones, centros de transformación, líneas de alta y baja tensión, etc.
- Infraestructuras del gas.
- Infraestructuras de abastecimiento de agua.
- Infraestructuras del vertido: saneamiento, depuración, etc.
- Instalaciones de telefonía.
- Evacuación de residuos y basura.

**TITULO 4.- NORMAS DE PROTECCION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

**A145. NORMAS GENERALES**

A los efectos de la determinación de la normativa de protección del suelo no urbanizable, se consideran los siguientes tipos de protección:

- 4.1. Protección de las infraestructuras y los servicios.
- 4.2. Protección del medio ambiente.
  - Medio físico.
  - Medio cultural.

- 4.3. Protección del paisaje natural.
  - Areas de protección específica.

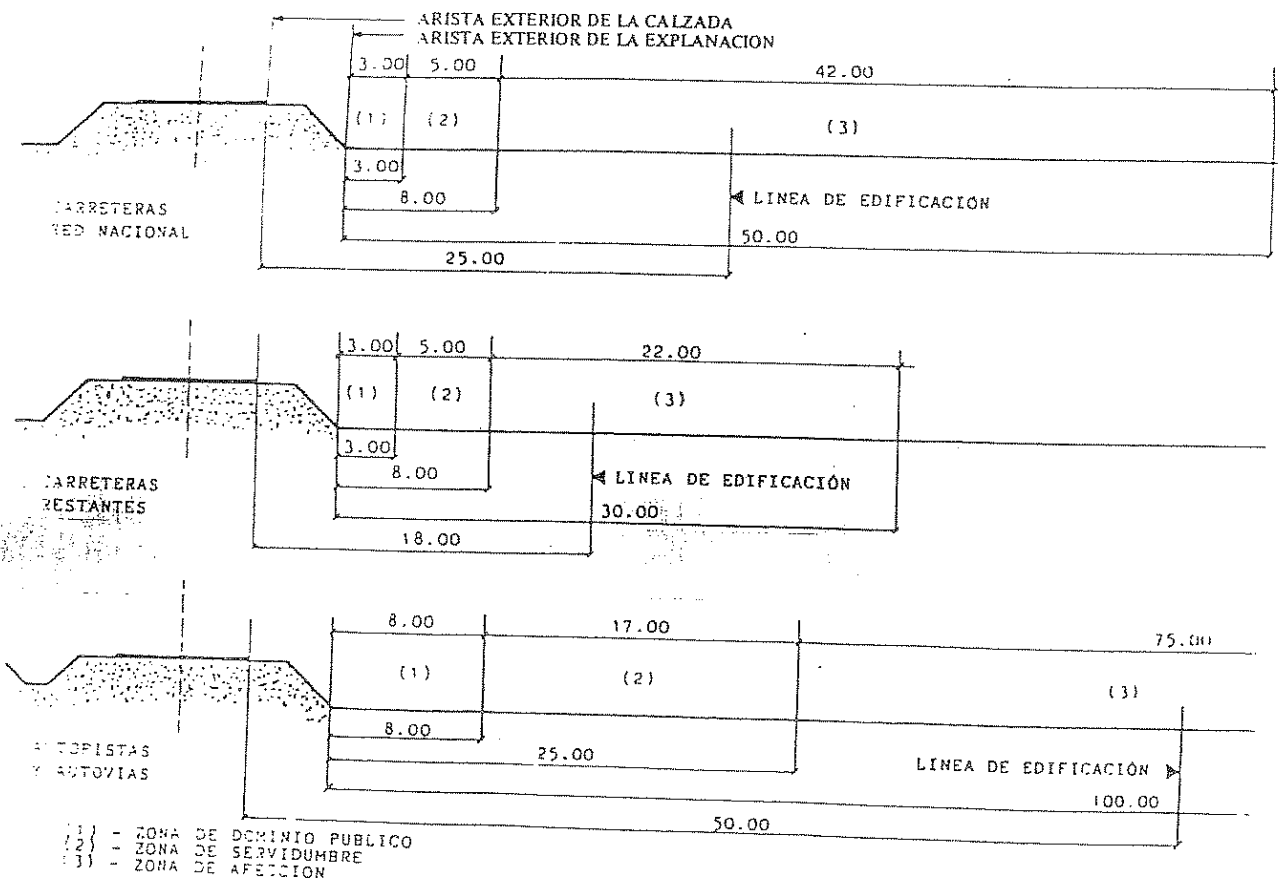
**4.1. PROTECCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS**

**A146. PROTECCION DE LA RED DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

La regulación del uso, planificación, proyección, construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras tiene lugar por aplicación de la vigente "Ley de Carreteras/51/1974 de 19 de Diciembre (B.O.E. 305/21-12-1974)" y el "Reglamento General de Carreteras/R.D./1073/1977 de 8 de Febrero (B.O.E. 117/17-5-1977)".

A tales efectos, la regulación de las edificaciones construcciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre el suelo colindante con ellas se expresa en los esquemas adjuntos en los que se definen tres zonas características: Zona de dominio público, Zona de servidumbre y Zona de afección, sobre las que se distinguen dos tipos de situaciones, según las categorías de las vías.

- **ZONA DE DOMINIO PUBLICO.** No se permite ningún tipo de edificación.



— ZONA DE SERVIDUMBRE. Se permite el uso de edificaciones propias de almacenaje, estacionamiento y paso de conducciones e instalaciones propias al uso de las carreteras.

No se permiten usos incompatibles con la seguridad vial y con la publicidad.

— ZONA DE AFECCION

HASTA LA LINEA DE EDIFICACION. En esta zona se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de las edificaciones, a excepción de aquellas que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes.

— ZONA EDIFICABLE (posterior a la LINEA DE EDIFICACION). En esta zona se permite cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de las mismas y plantar o talar arbolado, con los USOS PERMITIDOS siguientes:

- Viviendas/permitidas para el personal de vigilancia de las instalaciones.
- Industria y almacenes/ Permitidas las vinculadas al uso de las carreteras.
- Estaciones de Servicio; Permitidas y reguladas por su propio reglamento.
- Hoteles/En todas sus categorías.
- Comercial/Permitido.
- Oficinas/Las relacionadas con los usos permitidos.
- Deportivo/Permitido en todas sus formas.
- Sanitario-asistencial/Permitidas las clínicas de urgencia o similares.

#### A147. PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA

La regulación de la edificación, construcciones e instalaciones de cualquier tipo en la proyección de las líneas eléctricas y en su entorno, se atenderá a lo establecido en el "Reglamento de Líneas Eléctricas aéreas de Alta Tensión"/Dec. 3.151/1.968 de 28 de Noviembre (B.O.E. 311/27-12-68). En especial:

- Los edificios y construcciones estarán situados:
- A una distancia superior a  $3,3 + U/100$  metros, con un mínimo de 5 metros, sobre puntos accesibles a las personas.
- A una distancia superior a  $3,3 + U/150$  metros, con un mínimo de 4 metros, sobre puntos no accesibles a las personas.
- Las plantaciones de arbolado estarán situadas a una distancia superior a  $1,5 + U/150$  metros, con un mínimo de 2 metros.

(Siendo U la tensión expresada en Kv).

Se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación más desfavorable de la línea en tensión, así como las masas de arbolado, edificios e instalaciones de que se trate (Decreto M.I./20-X-66).

No obstante, las servidumbres de paso de las lí-

neas eléctricas no impiden al dueño del predio sirviente, el cerrarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

#### A148. PROTECCION DE LAS VIAS FERREAS

La regulación de la edificación en el entorno de las vías férreas se ajustará a lo establecido en la "Ley de conservación y policía de los caminos de hierro"/23-11-1877/"GACETA" 328 de 24 del 11-1987.

A tal efecto, en una zona de 3 metros a ambos lados del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o elementos de cercado; en ningún caso fachadas con huecos o salidas.

En cualquier caso, será necesaria la autorización del Ministerio de Obras Públicas como requisito previo a la licencia, para cualquier tipo de construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc., que se proyecten realizar a menos de 20 metros a ambos lados del ferrocarril.

#### A149. PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS, LAGOS Y EMBALSES

Hasta que no se determinen por la Comisaría de Aguas correspondientes los límites de los cauces naturales, riberas y, zonas de servidumbre, se entenderá que dentro de suelo rústico ésta discurre a una distancia de 100 metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

En los núcleos urbanos y en riberas afectadas por planes urbanísticos, habrá de determinarse específicamente el trazado de las líneas definitivas del cauce.

Los aprovechamientos de áridos, construcciones, plantaciones y modificaciones de los cauces estarán regulados por las autorizaciones pertinentes de las Comisaría de Aguas.

La regulación general de los cauces está definida en el Decreto 2.508/1975 de 18 de Septiembre (B.O.E. 256/25-10-75).

En el caso de los embalses, la franja de protección constituida como espacio libre de uso público estará dotada de viales de enlace, al menos cada 300 metros, con las carreteras o caminos públicos próximos.

En cualquier caso, la normativa específica de "Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses" es la contenida en el Decreto 2.495/1966 de 10 de Septiembre y O.M./31-3-67.

#### A150. PROTECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La existencia de otros tipos de infraestructuras y servicios, ya sean de titularidad pública: Estado, Comunidad Autónoma, Diputación Provincial o Municipio, o de titularidad privada: abastecimientos de agua, oleoductos, instalaciones especiales, nuevas fuentes de energía, etc., poseerán el régimen de protección específico que requiriera su licencia, autorización y normativa, que proceda de la competencia administrativa correspondiente.



#### 4.2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

##### 4.2.1. PROTECCION DEL MEDIO FISICO

##### A. POLUCION DE LAS AGUAS

##### A151. PROTECCION DE AGUAS PARA ABASTECIMIENTOS

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se da cumplimiento a lo establecido en el "Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces".

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad serán los establecidos en el "Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas" (DEC. 2.414/61 de 30-11-61) en sus artículos 16, 17 y 18.

##### A152. PROTECCION DE AGUAS DE LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

Se prohíbe el vertido de aguas residuales tóxicas procedentes de industrias, instalaciones, o explotaciones mineras, (ya lo sean por su composición química o bacteriológica), a cauces, pozos, zanjas, galerías, etc., si no se dispone de los necesarios dispositivos previos de depuración química o fisicoquímica.

Se considerará desaparecido el riesgo de contaminación a través de pozos absorbentes, cuando éstos se sitúen a más de 500 metros de un núcleo de población y cuando un estudio geológico demuestre la imposibilidad de contaminación de las capas acuíferas freáticas y profundas.

##### A153. PROTECCION DE LA RIQUEZA PISCICOLA

Se mantendrán las condiciones biológicas, físicas y químicas de las aguas a los efectos de la protección de la riqueza piscícola, según lo dispuesto en el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Art. 16 "Ley de Pesca Fluvial" de 24-2-42 (art. 6), Decreto de 13-8-66 que modifica los artículos 15 a 21 del Reglamento de 6 de Abril.

##### B. CONTAMINACION ATMOSFERICA

##### A154. CONTAMINACION INDUSTRIAL

Las industrias y actividades instaladas en suelo no urbanizable además de cumplimentar lo establecido por la Ley del Suelo para su instalación, artículos 86, 85 y 43.3. deberán atenderse a lo establecido por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas" (Decreto 2.414/61 de 30 de Noviembre. Así, por tanto, en el caso de que estuvieran calificadas como peligrosas, insalubres o nocivas, deberán emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros del núcleo más próximo.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá

por lo establecido en el "Reglamento del Ministerio de Industria de 21-7-68".

El riesgo de explosión o incendio, así como los riesgos mecánicos, serán evitados con el cumplimiento de las normas vigentes.

##### 4.2.2. PROTECCION DEL MEDIO CULTURAL

##### A155. PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

En los suelos que contengan yacimientos, construcciones o restos de interés arqueológico o histórico, se prohíbe cualquier tipo de edificación o plantación. Para ello se procederá por el Organismo competente a la definición exacta de su Delimitación y de su ZONA DE RESPETO, la cual se creará de acuerdo con los criterios básicos:

- Establecimiento de una franja de 200 metros alrededor de su ámbito, donde cualquier actuación requiera el informe favorable del Organismo competente.

- Estudio analítico del paisaje que determine en función de orografía, visualidad, edafología, clima, etc., el condicionamiento específico del elemento a proteger, que será sancionado por el Organismo competente.

Tal como se indica en el TITULO 2/2.1. se deberá redactar un CATALOGO de estos elementos que en cualquier caso haga posible un PLAN ESPECIAL DE PROTECCION.

Inicialmente se recogen en un anexo específico de estas Normas Subsidiarias Provinciales como PRECATALOGO.

##### A156. PROTECCION DE ELEMENTOS SINGULARES DE INTERES HISTORICO, ARTISTICO O MONUMENTAL

Aquellos elementos singulares que posean un manifiesto valor histórico, artístico o monumental y que por su situación no estén incorporados a un núcleo urbano, es decir, que tengan una localización dispersa en el suelo no urbanizable, como castillos, ermitas, monasterios, esculturas, etc., requieren una protección especial.

De esta forma, se prohíbe la edificación en la proximidad de estos elementos y en un radio o ZONA DE RESPETO de 200 metros.

Igualmente, que en el caso anterior, se deberá realizar un estudio específico del paisaje que determine las condicionantes del elemento a proteger, que deberá ser sancionado por el Organismo competente.

En cualquier caso, será de aplicación la vigente "Ley de 13 de Mayo de 1933, por la que se regula el Patrimonio Artístico Nacional" (GACETA 145 de 25-5-33) y la normativa de carácter regional o local que proceda de la Comunidad Autónoma y la Comisión Provincial de Urbanismo.

Estos elementos deberán estar contenidos en un CATALOGO provincial que haga posible un PLAN ESPECIAL DE PROTECCION. Inicialmente se recogen en un anexo específico de es-

tas Normas Subsidiarias Provinciales como PRE-CATALOGO.

#### 4.3. PROTECCION DEL PAISAJE NATURAL

##### AI 57. DISPOSICION GENERAL

La concesión de licencias de edificaciones, construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable susceptible de protección, por parte de los Ayuntamientos y su posterior ratificación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo deberá tener en cuenta:

– La normativa de protección referente al espacio protegido, cuando dicha licencia se refiera a suelo no urbanizable y esté declarado como protegido por el Ministerio de Agricultura y/o figure en un Catálogo aprobado por dicha Comisión.

– En el caso de que no esté declarado y no figure en Catálogo, pero sea considerado espacio natural de interés por los Organismos competentes antes mencionados, requerirá un informe previo del ICONA y un estudio de las medidas complementarias de conservación y protección que sean necesarias restablecer.

##### AI 58. CLASIFICACION DE LOS ESPACIOS NATURALES

A los efectos del establecimiento de cada uno de los regímenes de protección, los espacios naturales, de acuerdo con la normativa de aplicación: "Ley de 15/1975 de 2 de Mayo (B.O.E. 107 de 5-5-75) y "Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos" R.D./2.676/1977 de 4 de Marzo (B.O.E. 258 de 28-10-77), se clasifican en:

- a) Reservas integrales de interés científico.
- b) Parques nacionales.
- c) Parajes naturales de interés nacional.
- d) Parques naturales.

El resto del territorio que no esté sujeto a la normativa mencionada deberá quedar regulado atendiendo a la normativa de Protección anteriormente establecida, debiendo hacer compatible la explotación de los recursos naturales y el establecimiento del equilibrio ecológico.

##### AI 59. MEDIDAS DE CONSERVACION DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO EN SUELO NO CLASIFICADO

###### 1. NUEVAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

La creación de nuevas obras de infraestructura y transporte como son las carreteras, canales, presas, embalses, nuevos cauces, etc., deberán ir precedidas en los correspondientes proyectos de las medidas de conservación y restablecimiento de las condiciones iniciales que impidan la aportación sobre la naturaleza de elementos artificiales que generen el deterioro aparente del paisaje y la destrucción del equilibrio ecológico, como son:

– Los taludes procedentes de excavaciones.

Las barreras de obras de fábrica que impiden la continuidad de la naturaleza.

– La formación de depósitos de materiales procedentes de excavaciones, derribos, vertidos incontrolados, etc.

– etc.

##### 2. EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS. CANTERAS

Previamente a la concesión de licencias, para su explotación se hará un estudio de las modificaciones que motive su explotación dando lugar a un compromiso documentado de restitución racional de las condiciones iniciales del paisaje natural.

##### 3. SERVICIOS E INSTALACIONES DE CARRETERAS

Las edificaciones e instalaciones para el servicio de las carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc) que se construyen en sus márgenes se proyectarán teniendo en consideración las características específicas del paisaje.

##### 4. ANUNCIOS Y CARTELES

Se ajustarán a la normativa vigente en las zonas de servidumbre. Fuera de ellas se prohibirán los anuncios dispuestos sobre elementos naturales.

##### 5. DEPOSITOS DE RESIDUOS Y VERTEDEROS

Se situarán en lugares poco visibles de forma que no produzcan olores a los núcleos habitados y se rodearán de pantallas arbóreas.

##### 6. CEMENTERIOS DE VEHICULOS

Se situarán sobre lugares estudiados y se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas que incluyan las pantallas protectoras de arbolado.

##### 7. IMAGENES Y SIMBOLOS EN EL PAISAJE

Se cuidará, además del valor intrínseco de las esculturas, su composición en el paisaje, no autorizándose el asentamiento de aquellas cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los elementos naturales que las sustentan. En cualquier caso, su autorización exigirá el informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

##### 8. CONSTRUCCIONES ESPECIALES

Los depósitos de agua, silos, centros de transformación, etc., deberán estar proyectados de forma que no alteren las condiciones específicas del paisaje.

##### AI 60. AREAS ESPECIFICAS. MEDIDAS DE PROTECCION

A los efectos de los espacios naturales contenidos en la provincia de Guadalajara, se consideran dos tipos de espacios naturales: Parajes, y Parques naturales.

###### 1. PARAJES NATURALES

Son aquellos espacios, lugares o elementos naturales particularizados, todos ellos de ámbito reducido, que se declaren como tales por Ley en atención a sus excepcionales características, y con la finalidad de atender a la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.

Corresponde al Ministerio de Agricultura u Organismo competente de carácter regional el establecer la normativa y tramitar los expedientes de declaración de estos espacios, previas las consultas y audiencias correspondientes.

## 2. PARQUES NATURALES

Son aquellas áreas en las que el Estado, en razón de sus cualificados valores humanos, por sí o a iniciativa de las Corporaciones, Entidades, Sociedades o particulares, declare por Decreto como tales, con el fin de facilitar el contacto del hombre con la naturaleza.

Se armonizará en estos parques, la conservación de sus valores naturales con el aprovechamiento ordenado de los recursos agrícolas y ganaderos.

Corresponde al Ministerio de Agricultura fijar la normativa y tramitar los expedientes de declaración.

Las medidas de protección se establecerán en cada caso en función de cada una de las declaraciones específicas de cada figura de espacio natural.

De este modo, en el momento de la declaración será preceptivo redactar un Proyecto específico que determine tales medidas en función de las características particulares de cada espacio natural declarado, que deberá ser aprobado por el Ministerio de Agricultura u Organismo regional competente.

## AI61. ZONAS E INSTALACIONES DE INTERES PARA LA DEFENSA NACIONAL

Las instalaciones militares y las civiles declaradas de interés militar se regularán por la normativa contenida en la Ley 8/1975 de 12 de Marzo (B.O.E. 63 de 14-3-75) "Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional" y su correspondiente Reglamento de Ejecución de dicha Ley aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de Febrero, (B.O.E. 89 de 14-4-78).

Esta normativa establece las medidas de protección, clasificadas según cinco grupos de instalaciones militares y un grupo de instalaciones civiles de interés militar y establece para cada uno de ellos las "Zonas de Seguridad" correspondientes.

## AI62. MEDIDAS DE PROTECCION DE OTRAS ZONAS ESPECIALES

Cualquiera otra zona específica que requiera particulares medidas de protección deberá quedar regulada por su normativa característica, ya sea promulgada por la Administración del Estado, Autonómica o Instituciones Locales. 1869

## MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

### UNIDAD DE CARRETERAS

### GUADALAJARA

### ANUNCIO

### RESOLUCION SOBRE NECESIDAD DE OCUPACION

Expediente de Expropiación. C.N. 211 de Guadalajara a Alcañiz, p.k. 197,000 al 228,000. Tramo: Molina de Aragón-Límite provincia de Teruel.

Examinado el expediente incoado en esta Dependencia para la expropiación de las fincas que en el Término Municipal de Castellar de la Muela se ocupan con motivo de las obras de referencia.

Resultando que la relación nominal de propietarios fue publicada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 1.954 y Reglamento de 1957.

Resultando que durante el plazo de QUINCE días previsto en el Art. 18 de la Ley de Expropiación Forzosa y según certificación del Ayuntamiento de Castellar de la Muela no se han presentado reclamaciones.

Resultando que ha informado favorablemente la Abogacía del Estado con fecha 21 de Mayo de 1987.

Vista la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954, Reglamento para su aplicación de 26 de Abril de 1957, y demás disposiciones complementarias.

Considerando que en el Expediente se han cumplido todos los trámites legales y reglamentarios.

Esta Unidad de Carreteras en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 98 de la Ley de Expropiación Forzosa ha RESUELTO:

1. Declarar la necesidad de ocupación de las fincas afectadas por las obras de referencia en el Término Municipal de Castellar de la Muela.

2. Publicar este anuncio en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial de la Provincia, y en el periódico Nueva Alcarria de esta Capital, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Castellar de la Muela, siendo notificada individualmente a los interesados esta Resolución advirtiéndoles que contra el acuerdo de Necesidad de Ocupación podrán interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Ministro de Obras Públicas dentro del plazo de 10 días hábiles a contar desde la notificación personal o desde la última de las publicaciones citadas según los casos.

Guadalajara, veintisiete de Mayo de mil novecientos ochenta y siete, El Ingeniero Jefe de la Unidad de Carreteras, D. José A. García Alonso

1995

Y para que conste, se expide el presente para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Guadalajara a diecinueve de Mayo de mil novecientos ochenta y siete. El Presidente de la Junta (ilegible). 1860

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL  
GUADALAJARA

EDICTO

Esta Excma. Diputación Provincial acordó la aprobación inicial de la revisión de las Normas Subsidiarias Provinciales del Planeamiento en sesión celebrada el 30 de Enero de 1985, con aprobación provisional en sesión de 26 de Abril del mismo año, tras ser sometido el expediente a información pública sin que en dicho trámite se formulara alegación alguna, remitiéndose el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación Territorial con fecha 13 de Septiembre de 1985.

Transcurrido con exceso el plazo de 6 meses a que se refiere el artículo 41.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se considera aprobada definitivamente por silencio administrativo la revisión de la expresada normativa, procediéndose en consecuencia a la publicación de dicha aprobación definitiva para la inmediata ejecución de la misma.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en los artículos 44 del texto refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 151.2 del Reglamento de Planeamiento.

Guadalajara, seis de Mayo de mil novecientos ochenta y siete. El Presidente, (ilegible). 1868

EDICTO

Aprobada definitivamente por silencio administrativo la revisión de las Normas Subsidiarias Provinciales de Guadalajara, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, de 2 de Abril de 1985, se inserta en el Boletín Oficial de la Provincia el texto completo de las Normas Urbanísticas de la mencionada normativa, que entrará en vigor transcurridos quince días hábiles a contar de la publicación del presente edicto.

Guadalajara, seis de Mayo de mil novecientos ochenta y siete. El Presidente, (ilegible). 1869

AYUNTAMIENTOS

GUADALAJARA  
ANUNCIO

• Bases y Convocatoria para la Provisión en Propiedad, por el procedimiento de Concurso-Opo-

sición Libre de Siete Plazas de Ordenanza, Vacantes en la Plantilla del Personal Laboral de este Ayuntamiento.

I. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

1.1.— Es objeto de la presente convocatoria la provisión en propiedad, por el procedimiento de Concurso-Oposición libre, de 7 plazas de ORDENANZAS, vacantes en la plantilla del personal laboral de este Ayuntamiento.

1.2.— La realización de las pruebas selectivas se ajustará a lo dispuesto en la Ley 7/85, de 2 de Abril; Ley 30/84, de 2 de Agosto; Real Decreto 2223/84, de 19 de Diciembre y a las normas de esta convocatoria.

1.3.— El procedimiento de selección de los aspirantes será el de Concurso-Oposición.

II. REQUISITOS DE LOS CANDIDATOS.

2.1.— Para ser admitido a la realización de las pruebas selectivas, los aspirantes deberán unir los siguientes requisitos:

a) Ser Español.

b) Estar en posesión del título de Graduado Escolar o certificado de Estudios Primarios, o en condiciones de obtenerlo en la fecha en que finalice el plazo de presentación de instancias.

c) No padecer enfermedad o defecto físico que impida el desempeño de las correspondientes funciones.

III. PRESENTACION DE INSTANCIAS.

3.1.— Las instancias solicitando tomar parte en el Concurso-Oposición, en las que los aspirantes deberán manifestar que reúnen todas las condiciones que se exigen en la base segunda de la convocatoria, se dirigirán al Presidente de la Corporación y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, debidamente reintegradas, durante el plazo de 20 días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia.

3.2.— Los derechos de examen, que se fijan en la cantidad de 500.- Ptas., serán satisfechos por los aspirantes al Presentar la instancia.

IV. ADMISION DE CANDIDATOS

4.1.— Terminado el plazo de presentación de instancias y una vez comprobado el pago de los derechos de examen, la Corporación aprobará la lista de admitidos y excluidos, que será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y será expuesto en el Tablón de Edictos de la Corporación.

4.2.— Los errores de hecho podrán subsanarse en cualquier momento, de oficio o a petición del interesado. En todo caso, la resolución a la que se refiere el apartado anterior establecerá un plazo de 10 días para subsanación de errores.

4.3.— Los aspirantes excluidos podrán interponer recurso de reposición en el plazo de un mes, a partir de la publicación de la misma.

**C) ANUNCIOS PARTICULARES****Excma. Diputación Provincial.  
Guadalajara. CP/jd. Edicto.**

Esta Excma. Diputación Provincial acordó la aprobación inicial de la revisión de las Normas Subsidiarias Provinciales del Planeamiento en sesión celebrada el 30 de enero de 1985, con aprobación provisional en sesión de 26 de abril del mismo año, tras ser sometido el expediente a información pública sin que en dicho trámite se formulara alegación alguna, remitiéndose el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación Territorial con fecha 13 de septiembre de 1985.

Transcurrido con exceso el plazo de 6 meses a que se refiere el artículo 41,2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se considera aprobada definitivamente por silencio administrativo la revisión de la expresada normativa, procediéndose en consecuencia a la publicación de dicha aprobación definitiva para la inmediata ejecutoriedad de la misma.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en los artículos 44 del texto refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 151.2 del Reglamento de Planeamiento.

Dado en Guadalajara, a seis de mayo de mil novecientos ochenta y siete.— El Presidente.—  
Firma: ilegible.

**Excmo. Ayuntamiento de Manzanares (C. Real). Subasta para contratación de 1ª y 2ª fase del pabellón polideportivo de Manzanares.**

Aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 24 de abril de 1987 el pliego de condiciones económico-administrativas para la contratación, por el sistema de subasta, de las obras de 1ª y 2ª fase del Pabellón Polideportivo de esta ciudad. Se expone al público durante un plazo de ocho días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOP para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia subasta, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra los pliegos de condiciones.

Objeto: La contratación de la 1ª y 2ª fase de las obras de ejecución del Pabellón Polideportivo Cubierto de Manzanares.

Tipo: el tipo de licitación para la obra es de 48.000.000 de Ptas. mejorado a la baja.

Duración de la obra: el plazo de ejecución es de siete meses contados a partir de la fecha de adjudicación definitiva o de la firma del acta de replanteo.

**Fianzas:**

—Fianza provisional: el 2% del importe de licitación.

—Fianza definitiva: el 4% del precio del remate.

Presentación de proposiciones: En la Secretaría del Ayuntamiento, de las 9 a las 13 horas durante el plazo de DIEZ DIAS HABLES (razón de urgencia) contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el B.O. de la Provincia.

En la Secretaría estará de manifiesto el expediente completo, que podrá ser examinado durante el plazo de presentación de proposiciones.

Apertura de proposiciones: En el Salón de Actos de la Casa Consistorial, a las 13 horas del día siguiente hábil al en que finalice el plazo de presentación de plicas.

**Modelo de proposición:**

D. .... de estado ..... profesión ..... domicilio ..... D.N.I. n° ..... expedido en ..... con fecha ..... en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de ..... como acreditado por .....) enterado de la convocatoria de subasta anunciada en el BOP n° ..... de fecha ..... toma parte en la misma comprometiéndose a ejecutar las obras de ..... en el precio de ..... (letra y número) con sujeción al proyecto técnico y pliego de condiciones económico-administrativas, haciendo constar que no está incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en las disposiciones vigentes que regulan directa o subsidiariamente la contratación en el ámbito de la Admón. Local.

**Lugar, fecha y firma.**

Dado en Manzanares, a catorce de mayo de mil novecientos ochenta y siete.— El Alcalde.—  
Firma: ilegible.