

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ARGÉS (NNSS)

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.2. SITUACIONES Y ACCESOS.

El término Municipal de Argés, objeto de la presente normativa, se encuentra situado entre los municipios de la provincia de Toledo, siguientes:

Al norte: Toledo

Al sur: Layos y Casasbuenas

Al este: Cobisa

Al oeste: Guadamur

La vía de acceso principal es a través de la carretera N-401, existiendo igualmente numerosos caminos de carácter local comunicándose con los términos colindantes.

1.3. SUPERFICIE Y POBLACIÓN.

La superficie total del término es de 2.412 Ha. y su topografía muy suave, siendo su altitud, en el casco urbano entre 640 y 660 metros, alcanzando la altura máxima en el término de 718 m. en el paraje denominado "Las tres rayas" y la mínima de 550 m.

De acuerdo con los datos obtenidos, en el último censo realizado, Argés tiene una población de 790 habitantes.

Este dato no es significativo, ya que la población de hecho es mucho mayor, dado el crecimiento demográfico que en los últimos años ha experimentado el pueblo y que gran parte de sus habitantes no están empadronados en el mismo, calculándose unos 2.500 habitantes la

población actual. Esta circunstancia se debe a que Argés viene transformándose en una unidad de habitabilidad y residencial de Toledo, dada la proximidad de ambos municipios.

El aumento demográfico de la población prevista, en función de la demanda de edificación, bien para viviendas de uso permanente como para segunda residencia, puede suponer un 250% de la población actual, de hecho, fácilmente asimilable en los próximos cinco años, siendo objetivo principal de estas Normas, el procurar que dicho crecimiento se desarrolle de una forma ordenada y racional dentro de unos cauces urbanísticos legales.

1.4. CLIMATOLOGÍA

El clima es el típico continental extremado, siendo su vegetación la característica de esta zona, predominando el terreno de secano dedicados principalmente al cultivo de cereales, así como grandes áreas de olivares que dada su baja rentabilidad están en un estado de abandono lamentable.

El arroyo más importante de término, es el de Guajaraz, en cuyo cauce y dentro del mismo término, se construyó en su día un pantano para abastecimiento de agua. Actualmente sirve como reserva de agua potable para Toledo, ya que dicha población se abastece casi exclusivamente del pantano del Torcón, además abastece a una mancomunidad compuesta por los pueblos de Layos, Cobisa, Nambroca, Burguillos y Argés. Igualmente, del pantano toman en la actualidad agua varias fincas para regadío.

La ubicación del pantano, influye de forma clara en el desarrollo del municipio, por lo que se prevé, en estas Normas, un área de protección del mismo, de acuerdo con el decreto sobre embalses del día 10 de septiembre de 1.966 del Ministerio de Obras Públicas.

1.5. ECONOMÍA.

La base económica del municipio fue eminentemente agrícola, siendo los empleos de la población los típicos de este sector, con mano de obra poco especializada.

En la actualidad ha variado, debido al desarrollo urbanístico y a la demanda de la edificación, dedicándose principalmente su población a la construcción y al comercio.

1.6. INFRAESTRUCTURA URBANA.

El pueblo cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica, así como de estación depuradora de aguas residuales y en breve depuración de agua para el abastecimiento. En proyecto está el asfaltado y encintado de las calles, que en la actualidad carece en un 90 %.

Argés, en cuanto al abastecimiento de agua, está integrado en la Mancomunidad anteriormente citada, suministrándose la misma, de un depósito de 350 m³ de capacidad ubicado en el término municipal de Cobisa, con una altura topográfica de 713 m., alimentado por una conducción de 200 mm. de diámetro desde una estación de bombeo, de aguas procedentes inicialmente del pantano de Guajaraz y posteriormente de la conducción general de abastecimiento de aguas para Toledo, a través de un depósito regulador situado en el cerro denominado de "La Esilla" de una altura topográfica de 654 m.

Desde el primer depósito de los citados, sale la conducción general para el pueblo, siendo su diámetro de 125 mm. La dotación, a través de la Mancomunidad es para 1.700 habitantes, insuficiente para las necesidades actuales del pueblo, es por lo que la Corporación Municipal solicitó del Excmo. Ayuntamiento de Toledo una concesión adicional de agua para 6.000 habitantes más. El Ayuntamiento de Toledo, una vez estudiadas las circunstancias y motivaciones de tal petición, acordó en sesión plenaria conceder la misma.

La red de distribución sigue el trazado de las vías urbanas y su estado actual es deficiente, entre otras causas, porque las acometidas a las viviendas se han realizado, en la mayoría de los casos, desde las arterias y no desde los distribuidores, como es preceptivo, restando de este modo presión a la red. Igualmente son inadecuadas las secciones de los conductos. Se está redactando un proyecto para subsanar estas anomalías de la red, cuyas obras se acometerán de inmediato.

La red de evacuación, está diseñada siguiendo el trazado viario y su pendiente se adapta a la topografía del terreno. El sistema es separativo, las tuberías son de fibrocemento y se han previsto cámaras de descarga en determinados tramos de la red. Este servicio permite ser ampliable ya que sus secciones son capaces de asimilar mayores caudales.

Actualmente está en estudio el proyecto de alumbrado público, que es muy deficiente en algunas zonas, careciendo del mismo en otras. Igualmente está en estudio la mejora y solución de las deficiencias que ofrece la red de alumbrada público, dotando a las vías urbanas de la iluminación necesaria.

En cuanto al equipamiento, es el que se expresa en el plano correspondiente, estando en gestión, la construcción de un grupo escolar de E.G.B. de ámbito comarcal, en terrenos ubicados en el sector 8, que corresponde a la Urbanización Mendoza.

1.7. EDIFICACIÓN

El uso de la edificación es mayoritariamente residencial, desarrollándose por lo general, en casco urbano, en viviendas unifamiliares adosadas de una o dos alturas configurando una edificación en manzana cerrada formando sus fachadas interiores, un patio mancomunado.

En las restantes zonas del suelo urbano, la edificación es unifamiliar aislada, en parcela independiente, con altura máxima de dos plantas. En el sector nº 8, con ordenación aprobada, el tipo de la edificación es abierto a base de bloques aislados de cinco alturas.

En cualquier caso, los usos distintos a vivienda, se desarrollan en las plantas bajas de las edificaciones.

La edificación, que por su antigüedad como por su valor estético, merece una zona de protección a efectos de vistas y perspectiva es la Iglesia. Cuando se redacten los correspondientes proyectos de edificación, en solares colindantes con ella, se someterán a la aprobación por parte de la delegación de Bellas Artes de Toledo previa a la concesión del Ayuntamiento de licencia de edificación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.FINES Y OBJETIVOS.

Por iniciativa del Ayuntamiento de Argés, se han redactado estas Normas Subsidiarias, que tienen por objeto, la ordenación de los terrenos del Término Municipal y la creación de la base de planeamiento que necesita para su desarrollo urbanístico, clasificando el suelo en:

URBANO

URBANIZABLE

NO URBANIZABLE

Delimitando el ámbito territorial de los distintos tipos, de acuerdo con el Artículo 91-b del Reglamento de Planeamiento.

2.2.RELACIONES E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO QUE COMPLEMENTAN.

Complementan y actualiza, de acuerdo con la Ley del Suelo del 2 de Mayo de 1.975, a la normativa subsidiaria a nivel provincial, reglamentando las actuaciones urbanísticas del Término Municipal. Al ser subsidiaria de Planeamiento General, sustituye al Plan General de Ordenación urbana del Término.

Estas Normas serán aplicables desde el momento de su aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo y su vigencia será hasta la revisión de las mismas o la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

2.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Serán aplicables a los terrenos del Término Municipal de Argés y afectará al actual asentamiento del pueblo y a las futuras urbanizaciones que se realicen en los terrenos declarados aptos para urbanizar por estas Normas, así como fijando las normas de protección en terreno calificado como no urbanizable.

2.4. DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS URBANOS.

En principio para el desarrollo de estas Normas, se ha tomado como base el Proyecto de Delimitación de suelo urbano, redactado por iniciativa del Ayuntamiento de Argés el día 6 de diciembre de 1.974 y posteriormente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, clasificando en el mismo, como suelo urbano 180 Ha. aproximadamente.

Se ha respetado de dicho proyecto, la clasificación de suelo urbano, a todos aquellos terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación, al menos en sus dos terceras partes de la superficie, de acuerdo con el Artículo 78 de la Ley del Suelo.

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

El Término Municipal de Argés, debido a la situación respecto a Toledo y su fácil acceso por carretera, tiene una gran expectativa de desarrollo urbano, para urbanizaciones de segunda residencia.

Estudiada la demanda del suelo para edificación, la superficie destinada a ser apta para urbanizar es de 236,88 Ha. distribuidas en sectores que habrán que desarrollarse, cada uno de ellos, en los correspondientes Planes Parciales, dicha superficie supone un 9,72 % del total del Término.

La demanda fundamental se establece a nivel de suelo dedicado a la construcción de viviendas, tanto unifamiliares como multifamiliares, que sin duda, regenerarán el deteriorado entorno económico del pueblo, con la creación de puestos de trabajo, que en definitiva vendrá a reforzar la calidad de vida de sus habitantes, paliando de este modo la emigración y el paro.

Dadas las características geográficas del Término, se prevé en todos y cada uno de los sectores proyectados sean desarrollados con similares cargas y beneficios sociales. Estos se sitúan concéntricamente alrededor del casco urbano y a lo largo de las vías principales de acceso al pueblo, las razones que nos han llevado a elegir estas áreas aptas para urbanizar, son las siguientes:

- 1.- Fácil acceso desde el pueblo y por lo tanto de las vías de comunicación que llegan al mismo.

2.- Propiedad homogénea de los terrenos e interés en su promoción particular.

3.- Fácil evacuación de aguas residuales.

4.- Nulo aprovechamiento agrícola o forestal.

A parte de estos terrenos calificados aptos para urbanizar, se proyecta otro área, igualmente urbanizable, colindante con la urbanización Guajaraz, con ordenación aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 24 de Julio de 1.974, situada a lo largo de la carretera de Toledo a Noez y dentro del Término Municipal de Argés, dotada de los servicios de agua, y alcantarillado así como de suministro de energía eléctrica con una superficie total de 6,35 Ha.

Igualmente, existe otro área que constituye el sector S-8, con Plan de Ordenación aprobado, colindante con el casco urbano, de 6,08 Ha., denominada Urbanización Mendoza, compuesta por 28 bloques, en edificación abierta de cinco alturas cada uno de ellos.

Se ha previsto un área de equipamiento comunitario, en suelo calificado por estas Normas, como urbano, para que pueda beneficiarse de él, vitalizándolo a la vez con una superficie de 3, 43 Ha. que configurará el Sistema General de equipamiento comunitario dentro de la Estructura General del Territorio.

Igualmente se ha previsto áreas de zonas verdes y de protección, constituyendo el sistema general de espacios libres, de una superficie de 21,02 Ha.

2.6. PREVISIONES PARA EDIFICIOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Los edificios públicos y servicios que se crearán en el futuro desarrollo urbano del Término Municipal, se pueden dividir en dos apartados debido a su ubicación.

a.- Los que por el aumento demográfico producido por el asentamiento de la población de servicio en los solares libres y de nueva creación del suelo urbano en la zona de equipamiento. Los servicios urbanísticos que se prevean por ampliación de los existentes serán todos los que la Ley marca.

b.- Los que generen los asentamientos estacionales de las urbanizaciones, previstos en las dotaciones y cesiones del suelo, de acuerdo con el Artículo 13-c y 13-d de la Ley del Suelo.

2.7. SUPERFICIES DE CADA UNO DE LOS TIPOS DE SUELO CLASIFICADOS.

Superficie del Término Municipal	2.412,90 Ha
Superficie del terreno urbano.....	62,88 Ha
Superficie del terreno urbanizable	247,69 Ha
Superficie del sistema g. de equipamiento	3,43 Ha
Superficie de zonas verdes y protección	21,02 Ha
Superficie de los sectores con ordenación aprobada	12,43 Ha
Superficie del terreno no urbanizable	2.065,67 Ha

La población teórica, calculada para el límite de saturación de las áreas urbanas y aptas para urbanizar calificadas en estas Normas serán:

Para suelo urbano: 25 x 4 x 62,88	6.288 Habitantes
Para suelo urbanizable: 12 x 4 x 247,69	11.889 Habitantes
Para suelo con ordenación aprobada: 41 x 4 x 12,43	2.039 Habitantes
Total de habitantes.....	<u>20.216 Habitantes</u>
Densidad media del término.....	8,37 hab./Ha.
Repercusión de áreas verdes del Sistema General por habitante.....	$210.200/20.216 = 10,40 \text{ m}^2/\text{Hab.}$

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

3. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

Estas Normas de nivel municipal, clasifica el suelo en: URBANO, URBANIZABLE, NO URBANIZABLE. El cumplimiento de las previsiones de las mismas, se llevará a cabo mediante la redacción y posterior aprobación Planes Parciales o Especiales, de Proyecto de Urbanización y Estudios de Detalles, en los sectores o áreas que así se establezca.

3.2. SUELO URBANO

El criterio de delimitación de suelo urbano, en estas Norma, son las establecidas en el Artículo 78 de la Ley del Suelo.

“Constituirán el suelo urbano:

a.- Los terrenos a los que el Plan incluya en esta clase, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

b.- Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior”.

Para determinar el grado de consolidación de la edificación, que hace referencia el Artículo 78-a de la Ley del Suelo, se ha observado las normas que se desarrollan en la instrucción nº 12 de la Dirección General Territorial y Urbanismo del M.O.P.U.

3.3 SUELO APTO PARA URBANIZAR

Constituirán este tipo de suelo, los terrenos del Término Municipal que en principio, estas Normas Subsidiarias declara aptas para ser urbanizadas, cuyo desarrollo exigen la previa redacción y posterior aprobación de los correspondientes Planes Parciales, según el Artículo 79 de la Ley del Suelo.

En este tipo de suelo, se han incluido las superficies necesarias para los nuevos asentamientos de población, así como para el establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para su desarrollo.

3.4. SUELO NO URBANIZABLE

Constituirán el suelo no urbanizable, los terrenos del Término Municipal que estas Normas no incluye en alguno de los tipos de suelo en los dos apartados anteriores. (Artículo 80 de la Ley del Suelo).

3.5. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Configurarán la estructura general del territorio, sin perjuicio de la calificación del suelo, los siguientes sistemas:

- a.- Sistema general de comunicaciones
- b.- Sistema general de espacios libres
- c.- Sistema general de equipamiento comunitario

3.6. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Se entiende como red primaria de comunicaciones, la constituida por el conjunto de carreteras de acceso a los núcleos de población y a las vías de enlace entre las mismas, así como aquellas otras vías que relacionen las anteriores con los sectores delimitados por estas Normas, y las que conecten los diferentes sectores entre sí.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con su función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario.

En suelo urbano, el ancho mínimo de la red primaria será de 10 m. En las travesías interiores al casco urbano, la edificación se mantendrá siempre que haya como mínimo 4,50 m. de distancia al eje del vial, según el Extracto del Acta de la Sesión de Coordinación de Carreteras del 5 de junio de 1.959.

Cualquier modificación del trazado vial, en suelo urbano se efectuará mediante la redacción y posterior aprobación de un Plan de Reforma Interior que se ajustará a las determinaciones que marque la Ley del Suelo.

La velocidad específica aplicable a la red primaria, se define como aquella a la que un vehículo tipo puede circular permanentemente cuando las condiciones geométricas de la vía son el único factor que condiciona la seguridad. La elección del valor de la velocidad específica deberá hacerse en función de la intensidad de tráfico prevista y la naturaleza del terreno.

En suelo apto para urbanizar, la red primaria tendrá un ancho mínimo de 15 metros, en función de la velocidad específica supuesta. Todos los elementos geométricos de la vía deben determinarse en relación con la velocidad específica y siguiendo los criterios recogidos en la Instrucción de Carreteras vigente.

En la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada uno de los sectores, y siempre que se justifique debidamente, se podrá modificar el ancho mínimo determinado en estas Normas.

Tanto en suelo urbano como el calificado apto para urbanizar se empleará el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico y aceras de anchura mínima de 1, 50 metros a cada lado de la vía, con solera de hormigón.

En las vías secundarias o de reparto se empleará, como mínimo, un riego asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor, sobre zahorra natural compactada de 25 cm. de espesor. Estos viales tendrán un ancho mínimo de 6 metros con aceras a cada lado de la calzada de 1 metro de anchura con solera de hormigón.

Se deberá, al menos, delimitar zonas de reserva a la red primaria planteada en estas Normas, al objeto de preveer la necesidad de adaptación del trazado previsto al definitivo a nivel de proyecto y será como mínimo de 15 metros a cada lado de la línea de acera o cuneta. Esta zona de reserva tendrá validez, en tano no se aprueben bien los correspondientes Planes Especiales del sistema general, o los Planes Parciales en los que se incluya algún tramo del citado sistema.

Asimismo, en los Planes Parciales se establecerán las dotaciones mínimas para aparcamientos, en el interior de las parcelas privadas, será la siguiente según los usos:

- Zona de vivienda	1 plaza cada vivienda
- Zona cívico-comerciales	1 plaza cada 50 m ² construidos
- Zonas Industriales	1 plaza cada 10 empleados
- Locales de reunión	1 plaza cada 20 localidades
- Otros usos	A justificar.

Las vías pecuarias declaradas como tales, por ICONA, no se ven afectadas, de ninguna forma en el desarrollo de áreas calificadas como urbanas o urbanizables.

En terrenos no urbanizables se tendrá la obligación de respetar dichas vías, observando en caso de edificar un retranqueo mínimo, respecto de ésta de 40 m.

3.7. SISTEMA GENERAL DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Se define como sistema general de espacios libre al constituido por:

a.- Parques urbanos públicos, admitiéndose en ellos aquellos usos, únicamente, compatibles con un carácter que no suponga restricción del uso público.

b.-Áreas públicas destinadas al ocio cultural y recreativo, como parque deportivo, ferias y otras instalaciones análogas.

La superficie destinada a parques urbanos públicos del Sistema General para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables es de 21,02 Ha. lo que supone 10,55 m² por cada habitante, considerando el número total de habitantes, el previsto en estas Normas para el límite total de saturación de las áreas urbanas y por urbanizar. Esta superficie está distribuida en unidades homogéneas completas.

En terreno urbano, existe un parque deportivo-recreativo, propiedad del Ayuntamiento con una superficie de 1,43 Ha.

La superficie destinada a espacio libre del sistema general es independiente de las dotaciones propias de los Planes Parciales a desarrollar en terrenos urbanizables, previstas para estos espacios que, además cuando sean menor de 1 Ha. estarán agrupadas en una sola parcela, cuando por ser grande su extensión, convenga dividir las en varias parcelas, ninguna de esta será inferior a 1 Ha., formando entre ellas un sistema coherente.

3.8. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

Se define como sistema general de equipamiento comunitario al que comprende todos aquellos centros de interés público y social destinados a usos:

- Administrativos
- Comerciales
- Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
- Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualquier otros que se consideren necesarios para mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

La superficie destinada a los sistemas generales de equipamiento referidas al conjunto de los suelos urbano y urbanizable, en función de las características socio-económicas de la población es de 3,43 Ha. ubicada en la zona S.U.-b, delimitada en el plano de zonificación de estas Normas.

En el desarrollo de los Planes Parciales, para los diferentes sectores en suelo para urbanizar, se estipularán las dotaciones propias, previstas para equipamiento comunitario en los mismos, de acuerdo con la Ley del Suelo en su artículo 13.

3.9. DIVISIÓN EN SECTORES

Se entiende como sector, a cada una de las superficies definidas por la división del suelo apto para urbanizar, estableciéndose de forma tal que constituyan unidades geográficas completas, que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Cada sector habrá de ser objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se realizará en uno o varios polígonos de acuerdo con el Artículo 32 del Reglamento de Planeamiento.

Las dimensiones mínimas de cada uno de los sectores será de 5 Ha, esta superficie es la mínima, estimada por estas Normas como necesaria para permitir la reserva de las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

El planeamiento de los sistemas generales que afecten al suelo apto para urbanizar, se puede realizar mediante Planes Especiales o Planes Parciales de acuerdo con el artículo 33-2 del Reglamento de Planeamiento.

Es necesario indicar que en los distintos sectores no se computará superficie alguna para los sistemas generales de equipamiento y de espacios libres, por estar las mismas agrupadas en áreas homogéneas

definidas en estas Normas, por lo contrario, se incluirá en cada sector la afectación referente al sistema general de comunicaciones, de acuerdo al plano correspondiente de la red primaria contenido en estas Normas.

A continuación se expresa las cantidades correspondientes a las superficies ocupadas por cada uno de los sectores, que es análogo al que figuran en el plano referente a la división del suelo calificado como apto para urbanizar por estas Normas.

RELACIÓN SECTORIAL

<u>SECTOR</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>CALIFICACIÓN</u>
S-1	6,10 Ha.	Urbanizable
S-2	12,68 Ha.	Urbanizable
S-3	5,58 Ha.	Urbanizable
S-4	15,52 Ha.	Urbanizable
S-5	13,10 Ha.	Urbanizable
S-6	10,66 Ha.	Urbanizable
S-7	11,49 Ha.	Urbanizable
S-8	6,08 Ha.	Ordenación aprobada
S-9	9,07 Ha.	Urbanizable
S-10	18,45 Ha.	Urbanizable
S-11	6,90 Ha.	Urbanizable

S-12	9,44 Ha.	Urbanizable
S-13	11,53 Ha.	Urbanizable
S-14	13,52 Ha.	Urbanizable
S-15	12,52 Ha.	Urbanizable
S-16	16,89 Ha.	Urbanizable
S-17	5,72 Ha.	Urbanizable
S-18	6,87 Ha.	Urbanizable
S-19	15,00 Ha.	Urbanizable
S-20	10,73 Ha.	Urbanizable
S-21	6,35 Ha.	Ordenación aprobada
S-22	9,55 Ha.	Urbanizable
S-23	9,99 Ha.	Urbanizable
S-24	5,47 Ha.	Urbanizable
S-25	10,81 Ha.	Urbanizable

3.10 ZONIFICACIÓN

Es la operación en virtud de la cual una determinación pública establece los aprovechamientos urbanos posibles sobre cada parcela del territorio calificado por estas Normas, imponiendo positivamente ciertos usos determinados, permitiendo o tolerando algunos y prohibiendo otros;

en definitiva, su objeto es repartir utilizaciones del suelo, ordenando esos usos desde la perspectiva de un funcionalismo general del territorio.

Así pues, se entiende por zona, la superficie definida por la división del territorio por razón de los correspondientes usos del suelo y la intensidad de los mismos.

En estas Normas, la clasificación sistemática de las zonas se realizará en suelo urbano, estableciendo una matización creciente por la que se da entrada aparte del uso dominante a otros usos complementarios o permitidos (usos pormenorizados). En suelo urbanizable se realizará mediante la globalización de usos.

Para aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aún cuando sean colindantes.

En suelo no urbanizable, existe una zona de protección al pantano que abarca 500 m. a partir del nivel máximo del embalse, prohibiéndose taxativamente cualquier tipo de edificación.

La división zonal responderá a la siguiente clasificación:

a.- Residencial.

Comprendida por áreas con el uso específico residencial de viviendas unifamiliares aislada, agrupadas o apareadas y colectivas, en edificación abierta o cerrada.

b.- Residencial con ordenación aprobada.

Comprendida por áreas cuyos usos e intensidades de los mismos son los expresados en el planeamiento aprobado anterior a estas Normas.

c.- Agropecuaria.

Comprende áreas cuyo único uso permitido es la explotación industrial o agropecuaria, incompatible con el uso residencial.

d.- Especial.

Comprende áreas de uso público.

e.- Mixta.

Comprendida por áreas de uso alternativo y pormenorizados en las normas de edificación.

f.- Libre.

Comprende áreas destinadas a parques urbanos públicos y recreativos.

SERVICIOS Y NORMAS DE PROTECCIÓN

4. SERVICIOS

4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

A efectos exclusivos de aplicación a la redacción de estas Normas, se adoptarán las siguientes dotaciones de agua según las diferentes categorías de uso:

a.- En áreas de uso global residencial o mixto con alguna industria inserta en la red de distribución, el caudal adoptado será como mínimo de 250 litros por habitantes y día.

b.- En zonas de uso agropecuario o de promoción industrial el caudal, deberá ser, como mínimo de 50 metros cúbicos por hectárea y día.

Sin embargo en la redacción de los Planes Parciales, correspondientes a cada uno de los sectores que componen el suelo apto para urbanizar y siempre que se justifique debidamente la demanda pormenorizada de las distintas utilidades del agua, se podrá adoptar otras dotaciones diferentes a las citadas anteriormente.

Se entenderá por agua potable, aquella que cumple con las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

Únicamente se suministrará de la red municipal de abastecimiento, el suelo calificado como urbano, no obstante el Ayuntamiento, podrá conceder permiso de enganche, a través de la citada red, a determinados sectores, en el caso de disponer de caudal sobrante suficiente para abastecer a los mismos. En este caso la financiación de las obras que suponga la ampliación de la red, depósitos, etc., correrá a cargo de los

propietarios de los sectores beneficiados. Asimismo correrán con los gastos, los propietarios de aquellas zonas que aún calificadas como urbana, tengan necesidad de ampliación o modificación de la red existente. En ambos casos las obras a realizar deberán adaptarse a los criterios que específicamente dicten los servicios técnicos municipales para cada caso, aparte de la redacción de un proyecto de mejora o ampliación de la red de abastecimiento, según de que se trate, firmada por técnico competente y visado reglamentariamente, la financiación de este proyecto correrá a cargo de los propietarios afectados.

En principio el abastecimiento de agua en terrenos calificados como aptos para urbanizar, será autónomo a través, bien de captaciones en el subsuelo o bien del pantano de Guajaraz, previa autorización, en ambos casos de la Comisaría de Aguas del Tajo y bajo las normas que la misma imponga.

En la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada uno de los sectores, deberá acompañarse al mismo, la concesión de agua otorgada por la Comisaría de Aguas, en el que figure el derecho de aprovechamiento del caudal necesario, en el caso, de que la toma se realice del pantano de Guajaraz.

Cuando se trate de suministro autónomo por medio de prospección del subsuelo, será preciso presentar estudio hidrogeológico, redactado por técnico competente, en el que justifique la capacidad del acuífero para suministrar el caudal demandado.

En el caso de que el abastecimiento fuese a través de la red municipal, será preciso acompañar al Plan Parcial, la documentación en el cual el Ayuntamiento se compromete a suministrar el caudal necesario, para abastecer a la totalidad del sector que se trate.

Se entiende por red primaria de abastecimiento de agua, el conjunto de tuberías e instalaciones fundamentales necesarias para poner el agua en condiciones de utilización para cada uno de los sectores delimitados en estas Normas, así como los elementos de captación, reserva y regulación de los caudales. No se incluye en esta definición a las tuberías e instalaciones relativas al sistema de distribución del agua propia del sector, que se desarrollará en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

La localización y trazas exactos de estos elementos deberá realizarse en los Planes Especiales o Parciales que desarrollen las Normas Subsidiarias Municipales.

En el supuesto de que el suministro de agua de todos o la mayoría de los sectores fuese a través de un sistema general, con la toma en el Guajaraz, caso contemplado en el plano correspondiente de estas Normas, la capacidad necesaria para la reserva y regulación del suministro, para cada uno de los sectores se conseguirá mediante un depósito común, ubicado de forma tal que desde el mismo y por gravedad tenga presión suficiente de acometida a los distintos sectores, la capacidad mínima del depósito, en ese caso, será al equivalente del máximo consumo diario.

Cuando el abastecimiento para la totalidad o parte de los sectores que comprenden estas NORMAS, sea autónomo, será necesario un depósito para cada uno del sector que se trate. En este caso, la capacidad mínima de almacenamiento será aquella doble del máximo consumo diario.

La financiación y realización de las obras para la instalación de la red primaria de abastecimiento de agua, correrá a cargo de los propietarios de los sectores correspondientes pudiéndose crear una junta de compensación para tal fin.

Se establecerá en todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, etc. las instalaciones suficientes para un consumo medio de 10 metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego se conectarán a redes independientes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

4.2 ALCANTARILLADO

El vertido de las aguas residuales, será a través de colectores del sistema de alcantarillado propio de cada sector, que a su vez acometerá a la red primaria de saneamiento.

Se entiende por red primaria de saneamiento, la constituida por los colectores que recogen las aguas residuales procedentes de los diferentes sectores delimitados por estas NORMAS, así como por aquellos colectores y emisarios que conducen las aguas procedentes de los anteriores hasta el punto de vertido.

Asimismo, se consideran elementos integrantes de esta red primaria de saneamiento, cualquier otra instalación fundamental del sistema y, en todo caso la estación de tratamiento de aguas residuales. No se incluye en esta definición a los colectores e instalaciones relativas al sistema de alcantarillado propio del Sector, que se desarrollará en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Esta red primaria, completará a la red municipal, a fin de unificar los vertidos y su posterior depuración.

La estación de tratamiento de las aguas residuales, estará ubicada en la zona reflejada en el plano correspondiente de estas NORMAS, y su volumen será el necesario para poder depurar, la red municipal así como la totalidad de los volúmenes de los sectores que vayan a verter a las mismas.

La localización y trazados exactos de los elementos de la red primaria, deberá realizarse en los Planes Especiales o Parciales que desarrollen estas NORMAS.

Los propietarios de cada uno de los sectores que viertan a la red primaria de saneamiento, financiarán las obras de la parte correspondiente, así como sus elementos integrantes. De esta forma quedarán excluidos los sectores con ordenación aprobada.

En el caso, de que por la naturaleza o topografía del terreno o por el carácter extensivo de las edificaciones, algún sector no pudiera verter a la red primaria, se dotará al mismo de una estación depuradora individual, cuyo afluente, una vez depurado, verterá a alguna vaguada, arroyo o cauce público, siendo necesario acompañar la oportuna autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Igualmente en la redacción del correspondiente Plan Parcial, se garantizará el funcionamiento de la misma y el régimen económico para su mantenimiento.

No se admitirá, para ningún sector, la solución de fosa séptica. Cuando el afluente que proceda de la estación depuradora sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación (circular de la Comisaría Central de Saneamiento, BOE del 10 de Mayo de 1.968).

No se permitirá el vertido en cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, sin arbitrar en cada caso soluciones técnicas más idóneas o la de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Para el mantenimiento de la estación depuradora de la red primaria de Saneamiento, quedará claramente especificado, mediante ordenanza municipal, el régimen económico que se establezca, así como la garantía de su funcionamiento.

Para este caso, la aportación económica será proporcional a la población total de cada sector, incluyéndose taxativamente a cada uno de ellos que viertan a la red primaria, así como a todas las zonas que componen el Suelo Urbano.

Las actuaciones urbanísticas, que en la actualidad están en marcha y que no dispongan de la red de saneamiento total o parcialmente o que sea deficiente deberán construirla o repararla, en su caso, en el plazo mínimo de dos años a cargo de los propietarios afectados, previa redacción del correspondiente proyecto, por técnico competente.

Los proyectos de evacuación de aguas fecales, estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a.- Velocidad del agua a sección lleno: 0,50 m/seg.

b.- Cámaras de descarga automática en cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ para las restantes.

c.- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

d.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria.

e.- Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

f.- Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo.

g.- La sección mínima de alcantarilla será de 0,20 m.

h.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales, serán de 1%.

i.- Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas fecales, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

j.- En las zonas específicas de uso agropecuario o industrial las aguas residuales cuyas composiciones cualitativas y cuantitativas sean superiores a los números que señala el Reglamento de Actividades Molestas, deberán establecer las medidas correctoras para que dichas aguas reúnan las características reglamentarias antes de ser evacuadas a la red primaria.

k.- De todo lo no especificado en estas NORMAS, se regulará por lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias.

l.- Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insolubles o Peligrosas (Artículo 18).

En el caso de Construcciones en Suelo no urbanizable, se permitirá la solución de fosa séptica previa autorización de Comisaría de Aguas y los requisitos que imponga.

4.3. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A efectos exclusivos de aplicación a la redacción de estas NORMAS, se adoptarán las siguientes necesidades de potencia según las diferentes categorías de uso:

a.- En áreas de uso global residencial o mixto con alguna industria inserta en la zona, la potencia adoptada deberá ser, como mínimo de 0,80 Kw./hab.

b.- En zonas de promoción industrial o agropecuaria, la potencia deberá ser de 90 Kw./Ha. como mínimo.

Sin embargo, siempre que se justifique debidamente la demanda pormenorizada de las distintas utilidades de la energía eléctrica, se podrán adoptar otras dotaciones diferentes a las citadas anteriormente.

El suministro de energía eléctrica, para cada uno de los sectores, será a través de una entidad distribuidora. En la redacción de Planes Parciales, correspondientes a cada uno de los sectores, figurará el compromiso de la Empresa a suministrar, la potencia propia del sector y su continuidad.

Se entiende por red primaria de suministro de energía eléctrica la constituida por los elementos de alta tensión que efectúan el transporte de energía desde el punto de toma previsto en una línea general ya existente de la Empresa suministradora hasta la red de distribución en

alta del Sector, incluyendo la subestación principal, cuando esta sea necesaria.

No se incluye en esta definición a la red de alta tensión de alimentación, transformadores y elementos de distribución en baja en el interior del sector.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

ZONA RESIDENCIAL.

Nº de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1.....	1
2.....	0,95
3.....	0,90
4.....	0,85
5.....	0,80
6.....	0,75
7.....	0,70

INDUSTRIAL.

Nº de parcelas suministradas desde el mismo centro de transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2.....	1
3-4.....	0,95
5-6.....	0,90
7-8.....	0,85
9-10.....	0,80
11-12.....	0,75
13.....	0,70

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas residenciales o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Kw².

En las zonas residenciales, aún cuando su terreno tenga calificación de urbano y no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años y se redactará un programa para el paso de red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo máximo establecido, su financiación correrá a cargo de los propietarios afectados.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación de servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Los centros de transformación deberán estar aislados en todo su perímetro de los edificios colindantes de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3 m. Además, adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

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

La localización y trazado exacto de los elementos de la red primaria, deberá realizarse en los Planes Especiales o Parciales que desarrollen estas Normas Subsidiarias.

4.3.1. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público deberá de crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visuales armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, en los parámetros mínimos se indican a continuación.

(Continuación)
 NIVEL TÉCNICO (Valores mínimos en Servicio)

PARÁMETROS	TRÁFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado para conductores	Exigencias Seguridad.	Exigencia Peatones	Zonas exclusivas peatón.
ILUMINANCIA	Recomendable 30 lux	12 lux	8 lux	5 lux
	Admisible 20 lux	-	-	-
UNIFORMIDAD min./med.	1:3	1:3	1:4	1:6
DESLUMBRAMIENTO	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR CORRELACIONADA	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

La disposición normal de los báculos, farola, será al trebolillo. Los conductores satisfarán las Normas UNE, los soportes estarán protegidos de la corrosión, las iluminarias serán cerradas con sistema óptico que minimicen su envejecimiento, las lámparas serán de larga vida.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las zonas residenciales en cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los

Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en el municipio.

Las líneas de transformación de energía, deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción, cuando no cruzan terrenos propios.

4.4. NORMAS DE PROTECCIÓN

4.4.1. PROTECCIÓN DE REDES DE TRANSPORTE.

4.4.1.1. Carreteras.-

Las edificaciones o construcciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse, excluidos cerramientos, a distancias menores de las siguientes:

a.- Primeros 500 m. a partir del casco urbano

- Carretera Nacional.....15,50 m.
- Carretera Comarcal.....14,75 m.
- Carretera Local.....13,00 m.

(Artículo 59, Ley 12 Mayo de 1.956)

b.- A partir de los primeros 500 m. del casco urbano, cualquier tipo de carreteras, deberá retranquearse la edificación a 25 m. de la terminación del asfalto o cuneta.

c.- En las travesías que se conservan interiores al casco urbano la edificación se mantendrá la alineación, siempre que haya por lo menos 4,50 m. de distancia al eje (Extracto del Acta de la Sesión de la Comisión de Coordinación de Carreteras, del 5 de Junio de 1.959).

d.- Todos los apartados anteriores serán de aplicación a las carreteras provinciales a cargo de la Diputación Provincial (Artículo 22, Ley del 7 de Abril de 1.952)

e.- Para la red primaria se guardará una distancia de protección de 13m.

f.- Servidumbre.- En cualquier caso se necesitarán la autorización de la Jefatura Provincial de Carreteras, como requisito previo a las Licencias, para toda obra que se proyecte ejecutar a menos de 500 m. de distancia de la carretera, medidos desde la arista exterior de sus explanaciones.

Además de todo lo expuesto se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 51/1.974 de 19 de Diciembre y en su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1073/1977 del 8 de Febrero.

Cuando en una carretera provincial o municipal, las edificaciones sean continuas y las características del lugar haga imposible el respeto de las distancias de las edificaciones, el organismo competente, previo informe de Obras Públicas, podrá reducir las distancias, siempre que quede garantizado la ordenación de los márgenes y el control de los accesos.

Asimismo, en las zonas de servidumbre y afección de las carreteras que discurran por áreas urbanas o sean redes arteriales podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias menores

cuando lo acuerde el Ayuntamiento, previo informe favorable de Obras Públicas y Urbanismo.

4.4.1.2. Energía Eléctrica.- Alta tensión

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

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de Noviembre de 1.968.

La distancia mínima para edificaciones y construcciones será de $3,3 + U/100$ en metros, con un mínimo de 2 metros, siendo "U" la tensión compuesta en KW. (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de Octubre de 1.966).

4.4.1.3. Líneas de telecomunicación.-

La servidumbre de paso de líneas para Servicios de Sonido e imágenes del Estado, se regirá por lo señalado en la Ley del 2 de Marzo de 1.976.

4.4.2. PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y EMBALSES.

En las márgenes del río Guajaraz, se establecerá una zona de servidumbre de aislamiento de 20 m. de anchura, medidos desde la línea máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

En los sectores con linderos a los cauces públicos indicados esta zona deberá destinarse a espacios libres de uso público y será computada en la superficie de área verde pública obligatoria.

En las vaguadas que atraviesan las zonas residenciales se establecerá una zona de protección a las mismas, ya que dada la topografía del Municipio, éstas encauzan las avenidas de agua en caso de tormenta, esta zona de protección se reservará a viales o preferentemente para espacios libres de uso público y será computable para la superficie de áreas verdes propias para cada sector.

Con respecto al embalse del Guajaraz, destinado al abastecimiento de agua a poblaciones, se creará en su perímetro una zona de protección de 500 m. a partir de su nivel máximo dentro del cual quedará prohibida cualquier tipo de edificación o instalaciones a fin de garantizar el fin principal para que el embalse fue construido, pudiendo llegarse incluso a la expropiación forzosa para garantizar dicho fin. (Decreto 10 Septiembre 1.966 nº 2.395/66 del Ministerio de Obras Públicas).

Igualmente serán de aplicación las estipulaciones contenidas en la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 11 de Julio de 1.967.

4.4.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

4.4.3.1. POLUCIÓN DE LAS AGUAS

4.4.3.1.1. Protección de agua para el abastecimiento público y privado.-

La instalación de nuevas actividades insolubles o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la portabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de las que implique un peligro sanitario. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se

regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Artículo 18).

4.4.3.1.2. Protección de las aguas en relación de los vertidos Industriales.-

Las explotaciones industriales o cualquiera otras calificadas como nocivas, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánica, químicos o fisicoquímicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales, bien en las proximidades del lugar en donde se efectúe el vertido o bien para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

La neutralización y eliminación de los elementos nocivos en las aguas residuales se realizarán según lo dispuesto EN LA Orden del Ministerio de Agricultura del 4 de Julio de 1.958.

Las industrias de detergentes, se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno del 18 de Enero y 25 de Noviembre de 1.968 y Orden del Ministerio de Industria del 24 de febrero de 1.969.

4.4.3.2. PROTECCIÓN DE LA RIQUEZA PISCÍCOLA.-

La protección de la riqueza piscícola, se centrará esencialmente en el control de los vertidos, a afectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Artículo 16), Ley de Pescas Fluvial de 24 de Febrero de 1.942 (Artículo 6), Decreto de 13 de Agosto de 1.966 que ha modificado los artículos 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Pesca Fluvial (6 de Abril de 1.943). Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de Marzo de 1.962 y Orden de 9 de Diciembre de 1.975.

4.4.3.3. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.-

4.4.3.3.1. Industrias peligrosas, Insalubres o Nocivas.-

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubre o nocivas, serán las calificadas como tales en el artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas. Sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2000 m. a contar del núcleo más próximo (Artículo 4º del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, instalaciones y demás elementos que deban dotarse inexcusablemente, de los elementos correctores necesarios para evitar las molestias del vecindario.

Deberán, asimismo cumplir las estipulaciones de la Orden de 18 de Octubre de 1.976.

4.4.3.3.2. Productos petrolíferos para la calefacción y otros usos no industriales.-

La autorización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales, se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada el 21 de Junio de 1963 y Orden de 10 de Diciembre de 1.975.

4.4.3.4. RUIDOS Y VIBRACIONES.-

En los comercios o edificios en general, no podrán instalarse motores fijos cualesquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal.

Lo mismo se aplicará en el caso de grupos electrógenos de reserva instalados en locales públicos, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

4.4.4. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

En los edificios destinados a la industria e instalaciones petrolíferas, garajes y estaciones de Servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, (Artículo 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 3 de Mayo de 1.961 del Ministerio de Industria.

La instalación y funcionamiento de instalaciones eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 10 de Abril de 1.949 referente a "Instrucciones y Reglamentos para instalación o funcionamiento de centrales y líneas de transporte y estaciones transformadoras" y por el Decreto 3.151/1.968 de 28 de Noviembre referente a "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de Alta tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido

en el Artículo 17 y concordantes del "Reglamento electrotécnico para baja tensión". Decreto 2413/1973 de 20 de Septiembre.

4.4.5. PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS, LA AMBIENTACIÓN NATURAL Y EL PAISAJE.

4.4.5.1. Modalidades de la protección.-

La protección del equilibrio ecológico, tiene distintos aspectos que comprenden desde la conservación de la naturaleza virgen, en determinadas zonas hasta la protección puramente estética del paisaje, compatibilizándola con la explotación racional de los recursos.

4.4.5.2. Nuevas carreteras.-

De acuerdo con el pliego de Prescripciones Técnicas para obras de carreteras y puentes dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables, en cualquier caso, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.

4.4.5.3. Rectificaciones en el trazado viario.-

En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

4.4.5.4. Servicio de carreteras.-

Las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc.) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.

4.4.5.4. Anuncios y Carteles.-

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras observará lo dispuesto en el Decreto 1953/1962 de 8 de Agosto y Ordenes de 22 de Agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965 y Decreto 917/1967 de 20 de abril.

Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc.

4.4.5.6. Basuras y estercoleros.-

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación rodada. Es recomendable, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada. En todo caso se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 42/75 de 19 de noviembre, sobre derechos y residuos sólidos urbanos.

4.4.5.7. Vías pecuarias.-

Consultado el archivo de las vías pecuarias y a través de la Jefatura Provincial del Instituto para la Conservación de la Naturaleza se consideran como tales, de acuerdo a la Orden Ministerial de 12 de junio de 1931, las vías del término municipal de Argés, siguientes:

1.- Cordel Segoviano de las Merinas.- Anchura de derecho
90 varas

(75,22 m.), reducida a 45 varas (37,61 m.). Su longitud aproximada dentro del término es de unos 3000 m. En el arroyo Jorge hay un abrevadero con una pequeña extensión de terreno para descanso.

2.- Vereda sobre el Camino Real de Noez a Toledo.- Anchura legal es de 25 varas (20,89 m.). Su longitud aproximada dentro del término es de unos 2000 m.

En estas vías habrá que respetar su uso específico no pudiendo variar este, ni su trazado, sin el consentimiento, mediante el correspondiente certificado acreditativo de ICONA.

Se creará una zona de protección, a las mismas respecto a la edificación de uso residencial, de 40 m. a cada lado de su anchura legal.

NORMAS URBANÍSTICAS

5. NORMAS URBANÍSTICAS.

5.0. NORMAS EN CARÁCTER GENERAL

El suelo urbano, estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado, hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de Solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías reglamentarias que se determinen, según el Artículo 83 de la Ley del Suelo y de los Artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión, así como el artículo 21-2c del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto del 17 de Junio de 1955.

Los propietarios del suelo urbano deberán:

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

2.- Costear la urbanización.

3.- El reparto equitativo de las cargas que se deriven de este Artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los Artículos 97.2 y 11.3 de la Ley del Suelo.

Estas Normas consideran Solar, lo estipulado en el Artículo 82 de la Ley del Suelo. "Tendrán consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, suministro de energía

eléctrica y la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, y que tengan señaladas alineaciones y rasantes”.

En suelo urbanizable, estará sujeto a no poder ser urbanizado hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, de acuerdo al Artículo 84 de la Ley del Suelo y 42 del Reglamento de Gestión.

Entre tanto, no se podrán realizar en él, obras o instalaciones salvo que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el Artículo 17.2 de la Ley del Suelo y las de carácter provisional previstas en el Artículo 58.2 de la misma Ley, ni podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos a los que señalen estas Normas.

Para esta clase de suelo y una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, pueda ser edificado será preceptivo la aprobación y ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

5.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

5.1.1. Condiciones.-

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación serán las específicas de la Ordenanza en cada zona, complementadas en las siguientes condiciones generales.

5.1.2. Condiciones de edificación.-

Se dividen en:

- Condiciones generales de volumen e higiénicas.
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales estéticas.

5.1.3. Definiciones.-

A efectos de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa a continuación.

5.1.4. Alineaciones oficiales.-

Son las líneas que se fijan como tales en el plano correspondiente de estas Normas, o en su caso en la redacción de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes de Reforma Interior.

Pueden ser:

a.- Alineaciones exteriores.- Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

b.- Alineaciones interiores.- Son las que fijan los límites de las parcelas edificables en el espacio libre interior.

5.1.5. Alineaciones Actuales.-

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

5.1.6. Finca fuera de la Línea.-

Es aquella en la que la alineación oficial corta a la superficie de la finca, limitada por alineaciones actuales.

5.1.7. Finca remetida.-

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

5.1.8. Parcela edificable.-

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

5.1.9. Retranqueo.-

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

5.1.10. Rasantes oficiales.-

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles.

5.1.11. Línea de edificación.-

Es la que delimita la superficie ocupada.

5.1.12. Altura de la edificación.-

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

5.1.13. Altura de pisos.-

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

5.1.14. Altura libre de pisos.-

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, su valor mínimo, en viviendas será de 2,50 m., en garajes de 2,10 m. y en otros usos de 3,00 m.

5.1.15. Superficie ocupada.-

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las caras externas de toda la construcción.

5.1.16. Superficie edificada.-

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

5.1.17. Superficie máx. construible.-

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

5.1.18. Superficie total edificada.-

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

5.1.19. Espacio libre.-

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

5.1.20. Patio de Manzana.-

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

5.1.21. Patio de parcela.-

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

5.1.22. Patio inglés.-

Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

5.1.23. Pieza habitable.-

Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por lo tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillo, aseos, roperos, despensas, trasteros, depósitos y aparcamientos.

5.1.24. Portal.-

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

5.1.25. Planta Baja.-

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno.

5.1.26. Sótanos y semisótanos.-

1º.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2º.- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5.1.27. Edificio exento.-

Es aquel que esta aislado y separado totalmente por otras construcciones por espacios libres.

5.1.28. Usos permitidos.-

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes NORMAS.

5.1.29. Usos prohibidos.-

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

5.1.30. Edificio exclusivo.-

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

5.1.31. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.-

Se consideran como tales, los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NORMAS y que resulten disconformes con las mismas.

5.1.32. Profundidad máxima edificable.-

En plantas con uso exclusivo comercial o de oficinas, no habrá limitación. En plantas de pisos y con usos preferentes de viviendas será de 20m. de profundidad en línea paralela a la fachada.

Estas cifras se mantendrán para compensación de volúmenes en remodelaciones o Estudios de Detalle con una deducción del 10 % por patios.

5.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.

5.2.1. Disposiciones genéricas.-

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénica.

a.- Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas NORMAS.

b.- En las zonas que se fije por estas NORMAS, retranquea a fachada, ninguna construcción podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

5.2.2. Alturas.-

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical, cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

5.2.3. Altura en función del ancho de la calle.-

Se define como ancho de calle, el cociente entre la superficie comprendida entre dos calles transversales y la longitud del tramo en el eje de las alineaciones oficiales.

5.2.4. Contabilización del nº de plantas.-

En el nº de plantas se contabilizarán como tales, los semisótanos que sobresalgan sobre la rasante en la calle o terreno más de 1,50 m., en cualquier punto de la fachada.

Igualmente se contabilizarán las plantas retranqueadas, respecto a cualquier fachada, exceptuando en el caso que el edificio tenga fachadas opuestas en calles diferentes, que se tomará para cada calle la altura correspondiente; pudiéndose mantener la mayor altura en una profundidad máx. igual a la mitad del fondo de la parcela quedándose como mínimo a una distancia de 4m. de la fachada contraria.

5.2.5. Altura en calles de esquina de manzana.-

Se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha, pudiéndose conservar la misma en la calle más estrecha con una longitud de 12 m.

Los parámetros que queden al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5.2.6. Altura en plazas.-

Será la que corresponda a los edificios de la calle más ancha de las que afluyan a la plaza, medido el ancho de la calle, el de la primera manzana. Esta altura puede conservarse hasta una profundidad de 12m. medida perpendicularmente a la línea de fachada de la plaza.

5.2.7. Altura ante espacios libres no edificables.-

Se aplicará el criterio de regularización de alturas que desarrolla estas NORMAS.

5.2.8. Altura mínima de las edificaciones.-

Se admitirá la construcción con una planta menos de la máxima permitida, excepto en el caso de plazas, que se ajustará a lo señalado en estas NORMAS.

5.2.9. Construcciones por encima de la altura máxima.-

Estarán prohibidos áticos y semióticos. Se admitirán construcciones para servicios e instalaciones generales del edificio: maquinaria para ascensor, aire acondicionado, calefacción, depósito de agua, etc.

5.2.10. Casos mixtos.-

Se resolverán combinando la aplicación de los casos anteriores.

5.2.11. Alturas en edificación abierta y unifamiliar.-

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

5.2.12. Altura en patios de parcela.-

En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros.

5.2.13. Sótanos y semisótanos.-

Deberán tener ventilación suficiente, NO permitiéndose viviendas en sótanos y semisótanos.

5.2.14. Entreplantas.-

En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas no pudiendo ocupar más de 10 % de la superficie del local, además deberán cumplir las siguientes condiciones:

a.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m.

b.- En el caso de que un local se subdivida, cada parte cumplirá la condición de no poder ocupar más del 10 % de la superficie del local subdividido.

5.2.15. Edificabilidad.-

1º.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cúbicos; por la de metros cuadrados edificados – suma de todas las plantas – por lo relativo en metros cúbicos o en metros cuadrados – suma de todas las plantas – por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona que se trate.

2º.- En la medición de la edificabilidad, han de incluirse también los cuerpos volados; el 50% de las terrazas cerradas por los dos costados, así mismo, se incluirá a los semisótanos cuando el parámetro superior del forjado del semisótano se encuentre a una altura superior a 1,50 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación.

3º.- NO se computarán, a efecto de edificación, las construcciones por debajo de la rasante de la acera o terreno.

4º.- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

5º.- En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores, y se llamará "Edificabilidad de manzana".

6º.- La edificabilidad bruta de unidad vecinal, barrio o sector, se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada una de estas unidades.

5.2.16. Patios de manzana.-

En aquellas manzanas de edificación cerrada que no tuvieran fijadas las alineaciones interiores será por lo menos igual a la altura máx. que de acuerdo con las NORMAS, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este tipo de manzana. En cada parcela, cuya manzana no tenga fijada alineación interior, ni pueda señalarse, con las condiciones anteriores, se dejará al fondo un patio que ocupe todo el ancho de la parcela y que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas NORMAS. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos, un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por 4m. de fondo mínimo. En los patios de manzana no se admitirán más construcciones que la subterráneas que permitan una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 m. de espesor sobre el último forjado.

5.2.17. Patios de parcela.-

5.2.18. Se clasifican en dos grupos:

1º Patios cerrados.

2º Patios abiertos.

5.2.19. Patios cerrados.-

1º.- En las alineaciones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo un cuarto de la altura del muro frontero contando desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta alineación mínima en toda su altura.

2º.- Los huecos de las escaleras, aseos, baños y pasillos tendrán luces rectas con un mínimo de 3 m.

3º.- La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 4m. de diámetro, cuando al mismo den piezas habitables de la vivienda. Se entenderá por luz recta, la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida del eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5.2.20. Patios abiertos.-

a.- Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres se permitirán, siempre que el edificio resultante, no aumente el volumen edificable que resultaría al realizar un edificio sin patio a fachada y siempre que no deje medianeras al descubierto. En los patios abiertos a fachada la longitud del frente abierto no será superior a una cuarta parte de la altura del patio, con un mínimo de 6m. la profundidad será como máximo igual a vez y media del frente abierto a fachada.

5.2.21. Patios mancomunados.-

Podrán constituirse patios mancomunados entre edificios medianeros mediante la formalización de Escritura Pública constitutiva de Derecho Real para la edificación que se construye simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad y debiéndose ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de Obras.

Dicho patio tendrá carácter de patio cerrado o de patio abierto a fachada y cumplirá las prescripciones para estos tipos de patios señalados en los apartados anteriores de estas NORMAS.

5.2.22. Cubiertas en patios de parcela.-

No se consentirán cubrir los patios de parcela, cuando debajo de la cubierta que se establezca exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

5.2.23. Chimeneas de ventilación.-

Se permitirán las chimeneas de ventilación en aseos, baños, locales de calefacción, de basuras, y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

5.2.24. Accesos a Patios.-

Todos los patios deberán tener acceso.

5.2.25. Condiciones de los locales.-

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la

planta del local.

5.2.26. Portales.-

1º.- El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 1,80 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,20 m. de luz.

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

3º.- En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres de uso público.

5.2.27. Escaleras.-

1º.- En las edificaciones de dos plantas sobre rasante, no será necesario iluminación y ventilación directa.

2º.- en los edificios de mayor número de plantas tendrán que existir huecos o lucernarios con las siguientes condiciones:

a.- Edificio de tres plantas sobre rasante, lucernario central, con un ojo de escalera de 0,25 m., como mínimo, o iluminación a patio o fachada.

b.- Edificio de cuatro plantas sobre rasante, lucernario cenital con un ojo de escalera de 0,50 m., como mínimo, o iluminación a patio o fachada.

c.- El número de alturas en un tramo, no podrá ser superior a 16, para vivienda colectiva.

d.- El lucernario tendrá una dimensión en superficie igual o superior a la mitad de la superficie del hueco de escalera.

e.- El ancho de cada tramo será igual o superior a 1m. en edificios mayores de dos plantas.

f.- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados en viviendas colectivas y no pudiendo sobrepasar, la contra huella, de 17,50 cm. Ni la huella será inferior a 28,5 cm.

g.- En caso de vivienda unifamiliar la longitud de peldaño podrá ser como mínima de 0,80 m.

5.2.28. Cuerpos volados cerrados.-

a.- Se permitirán a una altura superior a 3,50 m. sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

b.- Quedarán prohibidos en calles de ancho menor de 6m.

c.- En las calles de ancho mayor de 6m., el vuelo será igual o inferior al décimo del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m.

d.- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm.

5.2.29. Cuerpos volados abiertos en edificación cerrada.-

a.- Se permitirán a una altura superior a 3,50 m. sobre la rasante de la acera o calzada en su caso.

b.- En las calles de ancho menor de 6m. se permitirán con un vuelo máximo de 0,40 m.

c.- En las calles de ancho mayor de 6m. se permitirán con un vuelo que será igual o inferior al décimo del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m.

d.- La distancia a las fincas colindantes será igual que en el caso de ser cerrados.

5.2.30. Portadas, escaparates y vitrinas.-

Tanto para la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, oficinas o análogos. Como en la de huecos para portadas se permitirá sobresalir de la alineación oficial 14 cm.

5.2.31. Marquesinas.-

a.- La altura mínima sobre el nivel de la acera en el punto más desfavorable será de 2,30 m.

b.- Estarán retranqueadas 0,40 m. respecto a la línea exterior del bordillo de la acera.

c.- Si no hay aceras, o si el ancho de la calle es menor de 6 m. quedarán prohibidas.

5.2.32. Toldos.-

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m., respetando en todo caso el arbolado.

5.2.33. Anuncios.-

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada, su saliente máximo será igual al de las portadas, debiéndose cumplir además las siguientes prescripciones:

a.- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones estéticas.

b.- En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho máximo de 0,90 m., situado sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se permitirán placas de dimensión máxima de 0,25 X 0,25 y 0,02 m. de grueso, pudiéndose colocar en las jambas de las puertas.

c.- Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales, como coronación de los edificios, con una altura no superior al décimo de la edificación, sin exceder de 2m. de altura.

d.- En los edificios exclusivos, con usos de espectáculos comercial o industrial, en la parte correspondiente a fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubra huecos.

e.- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de las instalaciones y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura no menor de 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán la conformidad, para su instalación, de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3m. del anuncio.

5.2.34. Banderines.-

Se entiende como tales los anuncios normales al plano de la fachada.

a.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,30 m. Su saliente será igual al fijado para los cuerpos volados abiertos podrán tener una altura máxima de 0,90 m. en las plantas de los pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

b.- Los banderines luminosos además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán consentimiento para su instalación, de los inquilinos al igual que en el caso de muestras luminosas del apartado 5.2.23-e.

5.2.35. Cerramientos.-

ORDENANZA DE CERRAMIENTOS

Para aplicación de esta ordenanza se diferencian cuatro tipos de cerramiento:

- 1- Cerramiento a vías públicas (redes viarias tanto para tráfico rodado como peatonal).
- 2- Cerramiento a zonas verdes u otras parcelas dotacionales de titularidad pública.
- 3- Cerramientos a parcelas de titularidad pública o privada no incluidos en los dos anteriores.
- 4- Cerramientos de carácter provisional.

Los propios cerramientos de las zonas verdes u otras parcelas dotacionales de titularidad pública serán de composición libre.

Como **condiciones estéticas generales** a todos los cerramientos se establece que los paramentos interiores y exteriores de todos los cerramientos quedarán totalmente terminados y con carácter de fachada. Los cerramientos emplearán colores tradicionales de la zona (ocres, pardos, tierra, etc.) o, en todo caso, los favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. Se evitarán los morteros de cemento gris y el bloque de hormigón gris.

5.2.35.1 ORDENANZA PARA CERRAMIENTOS A VÍAS PÚBLICAS

Emplazamiento: El cerramiento se ejecutará en el interior de la parcela sobre la alineación oficial de la misma. En el caso de retranquearse sobre la alineación oficial se tendrá que justificar y se requerirá de autorización del Ayuntamiento, pudiendo éste denegar el retranqueo en el caso de no considerarse justificado.

Materiales: Será de fábrica de ladrillo visto, ladrillo revocado con tratamiento de fachada (no se autorizarán morteros de cemento gris o similares como acabado) o chapado en piedra, mampostería, sillería, bloque de hormigón visto u hormigón armado acabado visto.

Altura: La altura mínima del cerramiento será de 0,40 metros y la altura máxima de 2,50 metros sobre cualquier punto de la rasante de la acera o vial que limita con la parcela.

Composición: El cerramiento será ciego hasta la altura mínima de 0,40 metros. Podrá realizarse un cerramiento de entramado metálico desde la altura de 0,40 metros hasta la altura máxima de 2,50 m.

Condiciones estéticas: Se prohíbe que el cerramiento metálico que limita con las vías públicas se ejecute de malla metálica.

5.2.35.2 ORDENANZA PARA CERRAMIENTOS QUE LIMITAN CON ZONAS VERDES U OTRAS PARCELAS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA (excluidos viales).

Emplazamiento: El cerramiento se ejecutará en el interior de la parcela sobre la alineación oficial de la misma.

Materiales: Será de fábrica de ladrillo visto, ladrillo revocado con tratamiento de fachada (no se autorizarán morteros de cemento gris o similares como acabado) o chapado en piedra, mampostería, sillería, bloque de hormigón visto u hormigón armado acabado visto.

Altura: La altura máxima del cerramiento será de 2,50 m sobre la rasante natural del terreno medido en cualquier punto.

Composición: El cerramiento será ciego o podrá realizarse un cerramiento de entramado metálico hasta la altura máxima de 2,50 m como coronación del cerramiento ciego o desde la rasante.

Condiciones estéticas: Se prohíbe que este cerramiento metálico que limita con las zonas verdes y parcelas dotaciones de titularidad pública (excluidas viales) se ejecute de malla metálica.

5.2.35.3 ORDENANZA PARA CERRAMIENTOS A PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA NO INCLUIDOS EN LOS DOS ANTERIORES.

Emplazamiento: El cerramiento se ejecutará bien en el interior de la parcela coincidente con el límite de la misma o será medianero en el caso de haber acuerdo entre ambos propietarios. Este acuerdo tendrá que ser presentado junto a la solicitud de la licencia de obras.

Materiales: Serán de fábrica de ladrillo visto, ladrillo revocado con tratamiento de fachada o chapado en piedra, mampostería, sillería, bloque de hormigón visto u hormigón armado acabado visto.

Altura: La altura máxima del cerramiento será de 2,50 m sobre la rasante natural del terreno medido en cualquier punto.

Composición: La altura máxima del cerramiento ciego será de 1,50 m sobre la rasante natural del terreno medido en cualquier punto del cerramiento y hasta la altura máxima de 2,50 m podrá realizarse un cerramiento de entramado metálico o malla metálica con apertura de huecos que permitan el paso de una esfera de diámetro 3 cm. en todos los puntos del entramado. Se autorizan mochetas hasta la altura máxima de 2,50 m para recibir los entramados o mallas metálicas, estas mochetas tendrán un ancho máximo de 50 cm. La parte ciega del cerramiento, que se limita hasta 1,50 m., podrá alcanzar la altura máxima de 2,50 m. sobre cualquier punto de la rasante natural del terreno en el caso de haber acuerdo entre los propietarios de las parcelas a cerrar. Este acuerdo tendrá que ser presentado junto a la solicitud de la licencia de obras.

Condiciones estéticas: Las fijadas en las condiciones estéticas generales.

5.2.35.4 ORDENANZA PARA CERRAMIENTOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Se trata de cerramientos de carácter provisional en parcelas sin edificar que pretenden la delimitación de las mismas hasta la ejecución de la edificación. No se trata de cerramientos de obra.

Emplazamiento: El cerramiento se ejecutará en el interior de la parcela sobre la alineación oficial de la misma.

Materiales: Malla metálica o entramado metálico.

Altura: La altura máxima del cerramiento será de 2,50 m sobre la rasante natural del terreno o sobre la rasante de la acera o vial que limita con la parcela.

Composición: El cerramiento será de entramado metálico o malla metálica hasta la altura máxima de 2,50 m.

Condiciones estéticas: Se prohíben los cerramientos propios de obra, como vallas metálicas sobre dados de hormigón, cerramientos de chapa ciega, etc.

Condiciones estéticas: Para la ejecución de este tipo de cerramiento el propietario tiene que asumir la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera la Administración actuante. Condición necesaria para considerar que el cerramiento pueda tener carácter provisional es que la parcela no podrá tener ningún tipo de edificación y en cualquier caso tendrá que demolerse y adaptarse a las condiciones de los cerramientos en el caso de que se realizase cualquier edificación con posterioridad.

5.2.36. Aislamientos.-

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico si fuese necesario.

5.2.37. Trituradores de basuras.-

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vestido a la red de alcantarillado.

5.2.38. Calefacción, acondicionamiento de aire, etc.

a.- Estas instalaciones y accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

b.- Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o en los portales de los edificios, sin afectar a los espacios libres de uso público.

5.2.39. Cuartos de basura.-

Todo edificio de uso multifamiliar dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de sus ocupantes, cumpliendo además, cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y aseos.

5.2.40. Servicios de cartería.-

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

5.2.41. Condiciones de las instalaciones.-

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. Se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como al viandante, la supresión de molestias, olores, humos vibraciones, ruidos, etc.

5.2.42. Obras de conservación de edificios.-

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como su medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no son visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal. Se obligará a los propietarios, de cualquier clase de edificación, a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Si existiera peligro eminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso lo exija, a cuyo efecto el Alcalde ordenará a la propiedad la adaptación de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no efectuase dicha orden en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo a la Ley del Suelo y a los artículos 104 y 106 de la ley de Procedimiento Administrativo.

5.2.43. Derribos.-

En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. Los materiales procedentes del derribo no podrán verterse a la vía pública, transportándolos en vehículo convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de los mismos en el trayecto.

5.2.44. Apeos.-

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en su memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual

deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo.

Cuando las obras acepten a una medianería se atenderá a lo establecido, sobre esta clase de servidumbres, en el Código Civil.

5.2.45. Construcciones provisionales.-

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones de una sola planta destinados a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción.

El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita, la autorización de realizar las obras provisionales mencionadas.

Dada la provisionalidad de éstas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación de licencia.

5.2.46. Protecciones.-

Los balcones, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

5.2.47. Aislamientos.-

a.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

b.- Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las NORMAS UNE.

5.2.48. Agua.-

Todo edificio deberá tener, en su interior, agua corriente potable.

5.2.49. Energía eléctrica.-

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la Reglamentación vigente sobre la materia.

5.2.50. Red de desagües.-

Las aguas fecales procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señala las disposiciones vigentes.

5.2.51. Señalización de fincas.-

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

5.2.52. Obras en edificios fuera de ordenación.-

De acuerdo a lo determinado en la Ley del suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NORMAS, que resulten disconformes con las mismas, no podrán realizarse en ellos

obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si pequeñas reparaciones que exijan, la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos, se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales.

Se entenderá por pequeñas reparaciones:

Sustitución parcial del forjado, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta que no exceda del 10% de la superficie, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de tabiques, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

5.3. CONDICIONES GENERALES DE USO.

5.3.1. Clasificación.-

A efectos de estas NORMAS se consideran los siguientes usos:

- a.- Vivienda.
- b.- Artesanía.
- c.- Industrial.
- d.- Hotelero.
- e.- Comercial.
- f.- Oficinas.
- g.- Espectáculos.
- h.- Salas de reunión.
- i.- Religioso.
- j.- Cultural.
- k.- Deportivo.
- l.- Sanitario.

5.3.2. Simultaneidad de usos.-

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá de cumplir las condiciones que se determinen en la zona respectiva, además de las condiciones Generales.

5.3.3. Ámbito de aplicación.-

Las normas que se fijan serán aplicables a las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

5.3.4. Obras en edificios existentes.-

Solo se permitirán obras de reforma y ampliación de las fincas o locales determinados, cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la ordenanza correspondiente.

5.3.5. USO VIVIENDA.-

5.3.5.0. Definición.-

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

5.3.5.1. Clasificación.-

Se establecen las siguientes categorías:

a.- Vivienda unifamiliar aislada. Es la situada en parcela independiente, con acceso exclusivo desde la vía pública.

b.- Vivienda unifamiliar agrupada. Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra.

c.- Vivienda unifamiliar apareada. Es una edificación agrupada formada únicamente por dos edificios.

d.- Vivienda colectiva. –Edificio constituido por viviendas con acceso comunes. Pueden ser:

1.- Edificación en manzana cerrada; la que ocupada todo el frente de alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

2.- Edificación abierta; es una edificación en bloques aislados sin patios cerrados.

3.- Apartamento; vivienda de superficie reducida agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima.

5.3.5.2. Condiciones.-

1.- No se permitirá viviendas en sótanos y en semisótanos.

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

a.- Que tenga huecos a una calle o plaza.

b.- Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse en un círculo de 10 m. de diámetro.

c.- Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de máxima altura de coronación permitida, en todo caso, dicho espacio deberá tener una dimensión tal, que e pueda inscribir un círculo de 4,5 m de diámetro.

5.3.5.3. Programa mínimo.-

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de salón-estar (10 m²), cocina (5 m²), baño (3m²) y dormitorio (10m²).

La cocina podrá formar pieza única con el salón-estar con un total de 14 m².

5.3.6. ARTESANÍA.

5.3.6.1. Definición.-

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de la zona donde se emplacen.

5.3.6.2. Clasificación.-

a.- Talleres domésticos o de explotación familiar.- Comprende actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavados en edificios de otros usos.

b.- Talleres de artesanía.- Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios de otros usos no pudiendo ocupar más de 40% de la superficie total edificada.

5.3.6.3. Condiciones.-

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la ordenanza general de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto los fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a.- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad, y seguridad de los vecinos.

b.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para uso de viviendas que les sean de aplicaciones y estarán dotados, al menos de un aseo con ducha.

c.- Deberán tener ventilación natural o forzada.

d.- El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.

e.- No podrán situarse más que en planta baja o semisótanos y la potencia de la instalación no sobrepasara de 8 C.V.

5.3.7. USO INDUSTRIAL.

5.3.7.1. Definición.-

a.- A efectos de estas NORMAS, se define como uso industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de

primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones incluso el envasado, transporte y distribución.

b.- Se incluyen también en este uso los almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o productos manufacturados.

Se exceptúan de esta denominación los almacenes anejos a comercios y oficinas.

c.- Se incluyen en este uso, los talleres del automóvil, entendiéndose como tales los espacios destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

d.- Igualmente se incluyen en este uso, las explotaciones agropecuarias en general.

5.3.7.2. Condiciones.-

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen a continuación.

5.3.7.3. Actividades permitidas.-

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplirán las normas de la ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

5.3.7.4. Dimensiones y condiciones de los locales.-

Los locales industriales en lo que se prevea puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo una superficie, por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³.

Se exigirá la iluminación y ventilación natural, debiendo tener éstas una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

5.3.7.5. Aseos.-

Dispondrán de aseos, por cada grupo de 15 trabajadores o fracción.

5.3.7.6. Construcción.-

Todos los parámetros interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones.

5.3.7.7. Evacuación.-

a.- Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la red de alcantarillado, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados.

b.- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpiezas domiciliarios, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

c.- La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc. que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces de acuerdo al Reglamento sobre la materia.

5.3.8. USO HOTELERO

5.3.8.1. Definición.-

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso la residencia, moteles, así como actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, almacenes, garajes, etc.

5.3.8.2. Condiciones.-

a.- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el uso de viviendas.

b.- Las actividades complementarias se ajustarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

5.3.9. USO COMERCIAL.

5.3.9.1. Definición.-

Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías.

5.3.9.2. Condiciones de los locales.-

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a.- La zona destinada al público, en el local, tendrá una superficie mínima de, 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

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

c.- La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3,00 m. a excepción del semisótano y del sótano que tendrán una altura libre mínima de 2,70 m.

d.- Las escaleras de servicio público en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

e.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados, un aseo, por cada doscientos metros cuadrados más o fracción se aumentará un aseo.

A partir de los cien metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para ambos sexos. En cualquier caso, éstos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior al octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillo.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura de local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

g.- Dispondrá de salidas de urgencia, aparatos e instalaciones para la extinción de fuegos que en cada caso estime necesario el Ayuntamiento.

h.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

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

5.3.10. USO DE OFICINAS.

5.3.10.1. Definición.-

Se incluye en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

5.3.10.2. Dimensiones y condiciones de los locales.-

a.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios, como mínimo.

1.- Hasta cien metros cuadrados, un aseo por cada doscientos metros cuadrados más o fracción se aumentará en un aseo más.

2.- A partir de los cien metros cuadrados se instalarán con independencia aseos para ambos sexos.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose a través de un vestíbulo.

b.- La luz y la ventilación cumplirán con lo estipulado en el apartado 5.3.9.2.-f.

c.- En oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular se cumplirán además, las condiciones de uso de viviendas que fuesen de aplicación.

d.- Así mismo se exigirá el cumplimiento de lo estipulado en los apartados 5.3.9.2.-g y 5.3.9.2.-h.

5.3.11. USO DE ESPECTÁCULOS.

5.3.11.1. Definición.-

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo, incluyendo en este uso los teatros, cines, verbenas, etc.

5.3.11.2. Condiciones.-

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

5.3.12. SALAS DE REUNIÓN.

5.3.12.1. Definición.-

Comprende este uso los locales destinados al público, para el desarrollo de la vida de relación.

5.3.12.2. Clasificación.-

- a.- Salas de fiesta, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes.
- b.- Casinos de juegos.
- c.- Bares, restaurantes, terrazas y bailes, al aire libre.

5.3.12.3. Accesos.-

Los locales de salas de reunión con superficie total superior a trescientos metros no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la red arterial.

5.3.12.4. Dimensiones y condiciones de los locales.-

- a.- Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones, las aplicables al uso de la industria.

b.- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

c.- Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

5.3.13. USO RELIGIOSO.

5.3.13.1. Definición.-

Se incluye como tales los edificios y locales destinados al culto público y privado.

5.3.13.2. Clasificación.-

a.- Conventos.

b.- Centros parroquiales.

c.- Templos, capillas y oratorios.

5.3.13.3. Accesos.-

Los locales de uso religioso con superficie total superior a 300 m², no podrán tener acceso directo desde las vías rápidas de la red arterial.

5.3.13.4. Condiciones.-

Cumplirán las condiciones que exigen las disposiciones vigentes.

5.3.14. USO CULTURAL.

5.3.14.1. Definición.-

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

5.3.14.2. Clasificación.-

a.- Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

b.- Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de estudios de carácter privado.

5.3.14.3. Accesos.-

No podrán tener acceso directo desde las vías públicas rápidas de la red arterial.

5.3.14.4. Condiciones.-

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

5.3.15. USO SANITARIO.

5.3.15.1. Definición.-

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

5.3.15.2. Clasificación.-

- a.- Establecimiento para enfermedades no infecciosas en edificio exento.
- b.- Dispensarios, clínicas o sanatorios.
- c.- Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos.
- d.- Clínicas veterinarias.

5.3.15.3. Accesos.-

No podrán tener acceso directo desde las vías públicas rápidas de la red arterial.

5.3.15.4. Condiciones.-

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

5.3.16. USO DEPORTIVO.

5.3.16.1. Definición.-

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

5.3.16.2. Clasificación.-

- a.- Deportes en general con espectadores.
- b.- Deportes en general sin espectadores.

5.3.16.3. Condiciones.-

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

5.4 USOS EXISTENTES.

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas NORMAS, que resulte disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se podrá autorizar en los edificios, ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles si procede, con arreglo al Derecho.

5.5. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

5.5.1. NORMAS DE ESTÉTICA.

El fomento y defensa del conjunto estético del pueblo le corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de obras, instalaciones o actividades que resulte inconveniente o antiestéticas.

Como norma general en cualquier edificio de nueva construcción, se exigirá que concuerde con el colorido y tipología de las existentes y no romper la silueta del conjunto desde los principales puntos de vista interiores y exteriores al espacio urbano.

Las obras de reforma y conservación se llevarán a cabo respetando los elementos que puedan tener interés por su antigüedad, singularidad o por la nobleza de sus materiales.

5.6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

Tendrán carácter de ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en cinco zonas delimitadas en los planos de zonificación de estas NORMAS.

5.7.0. ZONA S. U.-a.

5.7.1. Ámbito territorial.-

Esta constituida por el núcleo primitivo de población y determinada en el plano de zonificación.

5.7.2. Condiciones de planeamiento.-

Los terrenos integrantes en esta zona, podrán ser desarrollados directamente a partir de la aprobación de estas NORMAS.

5.7.3. Condiciones de volumen e higiénicas.-

Deberán cumplir las condiciones generales expresadas en los apartados 5.2.1. al 5.2.52, ambos inclusive, además de las condiciones específicas siguientes:

5.7.3.1. Alineaciones y rasantes.-

Son las definidas en estas Normas.

5.7.3.2. Retranqueo.-

En general, no se guardará ningún retranqueo, únicamente en las edificaciones que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación, aumentando el espacio vial o la visibilidad se podrá exigir, con las tramitaciones oportunas retranqueos, chaflanes, servidumbres de pórticos, de paso y de zonas diáfanas con edificación sobre soportes aislados.

5.7.3.3. Alturas.-

Serán las que se detallan a continuación:

NÚMERO DE PLANTAS...2 PLANTAS

ALTURA MÁXIMA...7 METROS

5.7.3.4. Ocupación.-

La ocupación de la edificación sobre parcela edificable será del 100%.

5.7.4. Condiciones de uso.-

<u>USO</u>	<u>EDIFICACIÓN</u>	<u>EDIFICACIÓN</u>
	<u>PRINCIPAL</u>	<u>SECUNDARIA</u>
USO DE VIVIENDA		
- Unifamiliar	Permitido	Permitido
- Colectivo	Permitido	Permitido
USO INDUSTRIAL		
- Artesanal	Permitido	Permitido
- No molestas	Permitido	Permitido
- Molestas	Prohibido	Prohibido
- Almacenaje	Permitido	Permitido
- Instalaciones		
ganaderas	Prohibido	Prohibido

USO PÚBLICO

- Hotelero	Permitido	Permitido
- Comercial	Permitido	Permitido
- Administrativo	Permitido	Permitido
- De reunión	Permitido	Permitido
- Espectáculo	Permitido	Permitido
- Religioso	Permitido	Permitido
- Cultural	Permitido	Permitido
- Sanitario	Permitido	Permitido
- Deportivo	Permitido	Permitido

Cada uno de estos usos deberá cumplir las normas generales expresadas en los apartados 5.3.2. al 5.3.16. ambos incluidos.

5.7.5. Condiciones estéticas.-

Serán de aplicación las recogidas en el apartado 5.5.

5.7.6. Usos existentes.-

Cumplirán la norma recogida en el apartado 5.4.

5.7.7. Barreras arquitectónicas.-

No se permitirá cualquier tipo de construcción u obras, que puedan ocasionar obstáculos tanto en las redes viarias como en los accesos y distribución general de los edificios, caso de tratarse de viviendas colectivas o edificios de uso público. En caso de que por imposiciones topográficas o de diseño, sean imprescindibles, se tendrá que prever soluciones paralelas en evitación de las mismas.

5.7.8. Sistema de actuación.-

Se aplicará el de cesión de viales con imposición, en su caso, de contribuciones especiales.

5.8. ZONA S. U.-b

5.8.1. Ámbito territorial.-

Está constituido por suelo calificado como urbano, por estas NORMAS, y determinado en el plano zonificación.

5.8.2. Condiciones de planeamiento.-

Los terrenos integrantes en esta zona podrán ser desarrollados mediante la redacción y posterior aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior.

5.8.3. Condiciones de volumen e higiénicas.-

Cumplirán las normas expresadas en los apartados 5.2.1. al 5.2.52. ambos incluidos, además de las condiciones específicas siguientes.

5.8.3.1. Alineaciones y rasantes.-

Se definirán en los Estudios de Detalle.

5.8.3.2. Retranqueos.-

Los retranqueos de las edificaciones respecto a las vías que de frente será como mínimo de 10m. y a los linderos laterales de 3 m.

5.8.3.3. Alturas.-

El número de plantas permitido, en esta zona será como máximo de dos y la altura de la edificación de 8 m. como máximo.

5.8.3.4. Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima será de 0,90 m²/m².

5.8.3.5. Ocupación.-

La ocupación máxima permitida será del cincuenta por ciento de la parcela edificable. El resto de la parcela será espacio libre, no permitiéndose ningún tipo de edificación en el mismo.

Este espacio libre, tendrá que ser ajardinado y su conservación correrá a cuenta de su propietario. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de esta obligación, pudiendo, en caso de que no se efectuase, realizar su conservación con cargo a los propietarios de las fincas.

5.8.3.6. Cerramiento de parcelas.-

Este artículo ha sido derogado por la nueva ordenanza de cerramientos contenida en el artículo 5.2.35 de las Normas Subsidiarias de Argés, de aplicación para todos los suelos urbanos, excepto para el suelo urbano Su-a, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 17-12-2013.

5.8.3.7. Parcela mínima.-

La parcela mínima edificable, para esta zona, será 500m².

5.8.4. Condiciones estéticas.-

Composición libre.

5.8.5. Barreras arquitectónicas.-

Serán de aplicación, las normas expresadas en el apartado 5.7.7.

5.8.6. Sistemas de actuación.-

Será el de cesión de viales con imposición en su caso de contribuciones especiales.

5.8.7. Condiciones de uso.-

Cada uno de los usos que a continuación se detallan deberán cumplir las normas generales expresadas en los apartados 5.3.2. al 5.3.16. ambos incluidos.

En el caso de uso de viviendas únicamente se permitirán, la vivienda para el vigilante que deberá cumplir con las condiciones de vivienda mínima y estar incorporada a la edificación principal con acceso independiente.

<u>USO</u>	<u>EDIFICACIÓN PRINCIPAL</u>	<u>EDIFICACIÓN SECUNDARIA</u>
USO DE VIVIENDA		
- Unifamiliar (aislada, adosada o agrupada)	Prohibido	Permitido
- Colectivo	Prohibido	Prohibido
USO INDUSTRIAL		
- Artesanal	Permitido	Permitido
- No molesta	Permitido	Prohibido
- Molestas	Prohibido	Prohibido
- Almacenaje	Prohibido	Prohibido
- Instalaciones ganaderas	Prohibido	Prohibido
USO PÚBLICO		
- Hotelero	Permitido	Permitido
- Comercial	Permitido	Permitido
- Administrativo	Permitido	Permitido
- De reunión	Permitido	Permitido
- Espectáculo	Permitido	Permitido
- Religioso	Permitido	Permitido
- Cultural	Permitido	Permitido
- Sanitario	Permitido	Permitido
- Deportivo	Permitido	Permitido

Cada uno de estos usos deberá cumplir las normas generales expresadas en los apartados 5.3.2. al 5.3.16. ambos incluidos.

5.9. ZONA S.U.-c

5.9.1. Ámbito territorial.-

Está construido por suelo calificado, por estas NORMAS, como urbano, y determinado en el plano de zonificación.

5.9.2. Condiciones de planeamiento.-

Los terrenos integrantes en esta zona podrán ser desarrollados directamente, previa redacción y ejecución de un proyecto ordinario de obras de saneamiento y abastecimiento.

5.9.3. Condiciones de volumen e higiénicas.-

Cumplirán las normas expresadas en los apartados 5.2.1. al 5.2.52. ambas incluidas, además de las normas específicas siguientes.

5.9.3.1. Alineaciones y rasantes.-

Son las definidas en estas NORMAS.

5.9.3.2. Retranqueos.-

El retranqueo de las edificaciones respecto a las vías que de frente, será, como mínimo de 4 m. y a los linderos con las demás parcelas será de 3 m. En el caso de construcción de viviendas adosadas, será preciso, la formalización de escritura pública constitutiva de Derecho Real, de acuerdo con el propietario de la parcela colindante, para que, la edificación que se construya simultánea o posteriormente tenga carácter de adosadas además del compromiso formal de aceptación por ambas partes de este tipo de construcción, debiendo ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras. En este caso el retranqueo a observar respecto a las vías que de frente será igualmente de 4 m.

5.9.3.3. Alturas.-

El número de plantas permitido, en esta zona, será de dos y la altura máxima de la edificación será de 7 m.

5.9.3.4. Edificación.-

La edificación máxima será de 0,50 m²/m².

5.9.3.5. Ocupación.-

La ocupación máxima permitida será del 35% sobre la parcela edificable. El resto de la parcela será espacio libre, no permitiéndose ningún tipo de edificación en el mismo excepto las piscinas o pozos.

5.9.3.6. Cerramientos de parcelas.-

Este artículo ha sido derogado por la nueva ordenanza de cerramientos contenida en el artículo 5.2.35 de las Normas Subsidiarias de Argés, de aplicación para todos los suelos urbanos, excepto para el suelo urbano Su-a, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 17-12-2013.

5.9.3.7. Parcela mínima.-

La parcela mínima, para esta zona tendrá una superficie de 250 m².

5.9.4. Condiciones estéticas.-

Composición libre.

5.9.5. Barreras arquitectónicas.-

Serán de aplicación las normas expresadas, en su caso en el apartado 5.7.7..

5.9.6. Sistemas de actuación.-

Será el de cesión de viales con imposición, en su caso de contribuciones especiales.

5.9.7. Condiciones de uso.-

<u>USO</u>	<u>EDIFICACIÓN</u>	<u>EDIFICACIÓN</u>
	<u>PRINCIPAL</u>	<u>SECUNDARIA</u>
USO DE VIVIENDA		
- Unifamiliar	Permitido	Permitido
- Colectivo	Prohibido	Prohibido
USO INDUSTRIAL		
- Artesanal	Prohibido	Permitido
- No molesta	Prohibido	Prohibido
- Molestas	Prohibido	Prohibido
- Almacenaje	Prohibido	Prohibido
- Instalaciones ganaderas	Prohibido	Prohibido
USO PÚBLICO		
- Hotelero	Permitido	Permitido
- Comercial	Prohibido	Permitido
- Administrativo	Prohibido	Permitido
- De reunión	Permitido	Permitido
- Espectáculo	Prohibido	Prohibido
- Religioso	Prohibido	Prohibido
- Sanitario	Prohibido	Prohibido
- Deportivo	Permitido	Permitido

Cada uno de estos usos deberá cumplir las normas generales expresadas en los apartados 5.3.2. al 5.3.16. ambos inclusive.

5.10. ZONA S. U.-d.

5.10.1. Ámbito territorial.-

Está constituido por suelo calificado por estas Normas como urbano, y determinado en el plano de zonificación de las mismas.

5.10.2. Condiciones de planeamiento.-

Los terrenos integrantes en esta zona podrán ser desarrollados directamente o en su caso mediante Planes Especiales de Reforma Interior, previa redacción y ejecución de un proyecto ordinario de obras de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica o pavimentación en las áreas de esta zona que no tuviesen algunos de los servicios citados.

5.10.3. Condiciones de volumen e higiénicas.-

Cumplirán las normas expresadas en el apartado 5.2.1. al 5.2.52., ambos incluidos, además de las normas específicas siguientes:

5.10.3.1. Alineaciones y rasantes.-

Son las definidas en estas NORMAS y en su caso las procedentes de los Estudios de Detalle.

5.10.3.2. Retranqueos.-

El retranqueo de las edificaciones respecto a las vías que de frente será, como mínimo de 4 m. y a los linderos con las demás parcelas de 3m.

En el caso de construcción de viviendas adosadas, será preciso la formalización de escritura pública constitutiva de Derecho Real, de acuerdo con el propietario de la parcela colindante, para la edificación que se construya simultánea o posteriormente tenga carácter de adosada, así como el compromiso formal de aceptación por ambas partes de este tipo de construcción, debiendo ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obra. En este caso los retranqueos a observar serán idénticos a los anteriormente citados.

5.10.3.3. Alturas.-

El número de plantas permitido, en esta zona será de dos y la altura máxima total de la edificación será de 7m.

5.10.3.4. Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m².

5.10.3.5. Ocupación.-

La ocupación máxima permitida será del 35% sobre la parcela edificable. El resto de la parcela será espacio libre, no permitiéndose ningún tipo de edificación a excepción de piscinas o pozos.

5.10.3.6. Cerramientos de parcelas.-

Este artículo ha sido derogado por la nueva ordenanza de cerramientos contenida en el artículo 5.2.35 de las normas Subsidiarias de Argés, de aplicación para todos los suelos urbanos, excepto para el suelo urbano Su-a, aprobada definitivamente por la comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 17-12-2013.

5.10.3.7. Parcela mínima.-

La parcela mínima para esta zona, será de 250 m².

5.10.4. Condiciones estéticas.-

Composición libre.

5.10.5. Barreras arquitectónicas.-

Serán las de aplicación, en su caso de las normas expresadas en el apartado 5.7.7.

5.10.6. Sistemas de actuación.-

Será el de compensación, comprometiéndose los propietarios de las parcelas a la realización y financiación del alumbrado público, así como el alcantarillado de las áreas donde no hubiere o fuese deficiente. El mismo criterio se aplicará para el abastecimiento de agua, pavimentación y encintado de aceras.

En las áreas de esta zona, que tuviesen todos los Servicios anteriormente citados, el sistema de actuación será el de cesión de viales con imposición en su caso de contribuciones especiales.

5.10.7. Condiciones de uso.-

<u>USO</u>	<u>EDIFICACIÓN PRINCIPAL</u>	<u>EDIFICACIÓN SECUNDARIA</u>
USO DE VIVIENDA		
- Unifamiliar	Permitido	Permitido
- Colectivo	Permitido	Prohibido
USO INDUSTRIAL		
- Artesanal	Permitido	Permitido
- No molesta	Permitido	Permitido
- Molestas	Prohibido	Prohibido
- Almacenaje	Permitido	Permitido
- Instalaciones ganaderas	Prohibido	Prohibido
USO PÚBLICO		
- Hotelero	Permitido	Permitido
- Comercial	Permitido	Permitido
- Administrativo	Permitido	Permitido
- De reunión	Permitido	Permitido
- Espectáculo	Permitido	Permitido
- Religioso	Permitido	Permitido
- Sanitario	Permitido	Permitido
- Deportivo	Permitido	Permitido

Cada uno de estos deberá cumplir las normas generales expresadas en los apartados 5.3.2. al 5.3.16. ambos incluidos.

5.11. ZONA S. U.-3.

5.11.1. Ámbito territorial.-

Está constituido por suelo calificado como urbano por estas NORMAS, y determinado en el plano de zonificación.

5.11.2. Condiciones de planeamiento.-

Los terrenos integrantes en esta zona podrán ser desarrollados directamente a partir de la aprobación de estas NORMAS.

5.11.3. Condiciones de volumen e higiénica.-

Cumplirán todas las disposiciones vigentes, referentes a este uso (deportivo).

5.11.3.1 Retranqueo.-

No se contemplan para esta zona.

5.11.3.2. Altura máxima.-

La altura máxima permitida destinada a la edificación anexa al uso deportivo será de 10 m. sobre el nivel de terreno o rasante de calle, entendiéndose como tal edificación, vestuarios, gradas, etc.

5.11.3.3. Cerramientos.-

La altura máxima de los cerramientos exteriores en esta zona será de 6 m, y su diseño será libre.

5.11.4. Condiciones de uso.-

Únicamente se permitirá el uso deportivo, de acuerdo a las normas expresadas en el apartado 5.3.16. estando prohibidos los usos contemplados en el apartado 5.11.6.

5.11.5. Sistemas de actuación.-

La construcción, financiación y conservación correrá a cargo del Ayuntamiento.

5.11.6. Condiciones de uso.-

<u>USO</u>	<u>EDIFICACIÓN PRINCIPAL</u>	<u>EDIFICACIÓN SECUNDARIA</u>
USO DE VIVIENDA		
- Unifamiliar	Prohibido	Prohibido
- Colectivo	Prohibido	Prohibido
USO INDUSTRIAL		
- Artesanal	Prohibido	Permitido
- No molesta	Prohibido	Prohibido
- Molestas	Prohibido	Prohibido
- Almacenaje	Prohibido	Prohibido
- Instalaciones ganaderas	Prohibido	Prohibido
USO PÚBLICO		
- Hotelero	Prohibido	Prohibido
- Comercial	Prohibido	Prohibido
- Administrativo	Prohibido	Permitido
- De reunión	Prohibido	Prohibido
- Espectáculo	Permitido	Permitido
- Religioso	Prohibido	Prohibido
- Sanitario	Prohibido	Prohibido
- Deportivo	Permitido	Permitido

5.12 NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

5.12.1. ÁMBITO DE AMPLIACIÓN.

Será aplicables, el suelo apto para urbanizar, calificado como tal por estas Normas Subsidiarias.

Los sectores afectados por Planes o Proyectos de ordenación debidamente aprobados, con anterioridad a la entrada en vigor de estas NORMAS, deberán ajustarse a las determinaciones, en cuanto al uso y volumen que figuren en el respectivo Plan o Proyecto.

Estos sectores, corresponden al nº 8 y nº 21, cuyos respectivos Proyectos de Ordenación, fueron aprobados en su día, por la Comisión Provincial de Urbanismo.

5.12.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.-

El modo de desarrollar cada uno de los sectores, que constituyen el Suelo urbanizable, será a través de Planes Parciales. Mientras no se apruebe el correspondiente a cada sector, estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado, igualmente no se podrá realizar en él obras e

instalaciones, salvo las que se hayan de efectuar mediante la redacción de Planes Especiales a que se refiere el Artículo 17-2 de la Ley del Suelo y las de carácter provisional previstas en el Artículo 58-2 de la misma Ley, ni podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los señalados en estas Normas.

Asimismo, en tanto no se efectúen las obras de urbanización, a través del correspondiente Proyecto de urbanización y de acuerdo al Plan Parcial del sector que se trate, no se podrá edificar, ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio a las redes primarias de los sistemas generales.

No obstante y una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, se permitirá la edificación, con el compromiso formal de la urbanización simultánea. Este compromiso de urbanizar simultáneamente a edificar, alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestar los servicios públicos necesarios, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Cuando se urbanice y edifique al amparo de estas NORMAS, los propietarios de terrenos en cada uno de los sectores, estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas a que hacen referencia los nº 2 y 3, a) del Artículo 46 del Reglamento de Gestión, así como a la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento medio que resulte de los establecidos en cada Plan Parcial.

La localización del suelo que corresponda al 10% del aprovechamiento del Plan Parcial, se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación, según sean las fincas de uno o varios propietarios.

Además, deberá cumplir el resto de las obligaciones señaladas en el Reglamento de Gestión en los Artículos del 58 al 66 ambos incluidos, relación con el pago de los costes de la Urbanización.

En los supuestos contemplados en el artículo 125 de la Ley del Suelo, se podrá sustituir la cesión del 10% del aprovechamiento que

corresponda a cada finca o sector, por una contribución en metálico, de acuerdo al valor urbanístico que abonará el propietario a la Administración.

5.12.3. CONDICIONES DE USO

Los usos predominantes en cada zona serán los que respondan a la denominación y concepto de ésta.

Las áreas comprendidas por los sectores números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 tendrán como uso predominante, el residencial y como complementario todos aquellos compatibles con el residencial, prohibiéndose taxativamente, en estos sectores, el uso industrial y agropecuario.

El área definida por el sector nº 19, tendrá como uso predominante el industrial y agropecuario, admitiéndose como usos complementarios todos aquellos compatibles con el predominante, prohibiéndose en el mismo el uso residencial.

Las áreas destinadas a uso complementario, en cada uno de los sectores, no excederán del 20% de la superficie total del Sector respectivo.

5.12.4. RÉGIMEN DE ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y VIALES.

La reserva mínima que los Planes Parciales deberán contener en cada uno de los sectores para la red viaria del sistema general será del 3% y se computará sobre la superficie bruta del mismo.

Para espacios libres y equipo comunitario del Sistema General, no será necesario hacer reserva alguna por haberse prefijado las áreas destinadas a tales fines en estas NORMAS y expresadas en los planos correspondientes.

Independientemente se fijarán, en la redacción del Plan Parcial, las reservas mínimas, de acuerdo con la Ley del Suelo, para espacios libres, equipo comunitario y viales propio de cada sector.

El área verde cuando sea menos de una hectárea, estará agrupada en una sola parcela. Cuando por ser grande su extensión convenga dividirla en varias parcelas, ninguna de éstas será inferior a una hectárea.

En cualquier caso, las áreas de espacios libres y viales del Sistema General y del propio de cada sector, deberán cederse, de acuerdo a la Ley, gratuitamente y libres de cargas al Ayuntamiento, debiéndose urbanizarse con carácter previo a la cesión.

5.12.5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.12.5.1. SUPERFICIE MÍNIMA DE ACTUACIÓN

La superficie mínima de cada sector, para que este pueda desarrollarse, mediante el correspondiente Plan parcial será de 5 ha.

Se exceptúan aquellos sectores de suelo urbanizable insertados en una rama urbana ya configurada, cuyas cesiones de zona verde y suelo dotacional permitan por su configuración y ubicación anexionarse a las mismas cesiones de sectores colindantes ya desarrollados o sin desarrollar y sean totalmente independientes de otros sectores para completar todas las infraestructuras urbanas exigidas por la normativa vigente.

A parte de estas limitaciones en el desarrollo se hace necesario adjuntar con el Plan Parcial la autorización expresa por parte del Ayuntamiento autorizando la posibilidad de desarrollarse un sector de menos de 5 ha.

5.12.5.2. PARCELA MÍNIMA.

En la zona de uso residencial, la parcela mínima edificable será de 500 m². Sin embargo, se podrá admitir parcelas de 250 m², cuando la tipología de la vivienda sea adosada o pareada.

En la zona de uso industrial o agropecuaria, la superficie mínima de parcela será de 1000 m², con una edificabilidad máxima sobre parcela de 0,60 m²/m² y una altura de edificación de 6 m.

5.12.5.2. DENSIDAD.

La densidad máxima permitida sobre sector será de 30 viviendas/ha, para la zona de uso residencial. Se permitirán cualquier

tipología de viviendas, siempre que no supere el número máximo de viviendas por hectárea, así como la altura total de la edificación que será de tres plantas, en el caso de viviendas colectivas y de dos plantas para unifamiliares.

5.13. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Se tendrán en cuenta las mismas determinaciones fijadas para suelo urbano.

5.14. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición será libre.

5.15. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Será de aplicación lo estipulado en el apartado 5.77.

5.16. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación será el de Compensación.

En los sectores, cuya ejecución halla de llevarse a efecto bajo el Sistema de Compensación, se admitirá el fraccionamiento de los mismos,

a los únicos efectos de su ejecución y urbanización cuando se den los siguientes requisitos:

-Que las unidades urbanísticas resultantes estén afectadas por un coeficiente de cesiones y edificabilidad sensiblemente igual.

-Que el proyecto de fraccionamiento se someta a información pública.

5.17. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

En el sistema de actuación, en el que el propietario o propietarios del polígono o unidad actuante aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la ejecución de las obras de urbanización en los términos que se determinen en el Plan, para lo que se ha de construir una Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

5.17.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Serán de aplicación las dispuestas en los artículos 157 a 160, ambos incluidos, del Reglamento de Gestión. El artículo 159 y 160 están derogados por el Real Decreto 304/1993 del 26 de Febrero.

5.17.2. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

Se observará, para el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación, Estatutos y Bases de Actuación, las determinadas en los artículos del 161 al 174 del Reglamento de Gestión, así como todo lo que afecte a la ejecución material de las obras de urbanización, cesión de terrenos, responsabilidad de sus miembros e impugnación de los acuerdos de la Junta se regirá por las determinaciones expresadas en los artículos del 175 al 185 del mismo Reglamento.

5.18. PLANES PARCIALES.

Los Planes Parciales de Ordenación tiene por objeto el desarrollo mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial de las Normas Subsidiarias, en el suelo clasificado como apto para urbanizar.

NO podrán redactarse Planes Parciales que modifiquen las determinaciones de estas NORMAS.

5.18.1. REDACCIÓN.

La redacción de Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y estará suscrito por técnico competente, con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales del 21 de Diciembre de 1968 y 19 de Octubre de 1970.

5.18.2. TRAMITACIÓN.

La tramitación de Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento y 41 de la Ley del Suelo.

En el caso, que los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las determinaciones expresadas en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

La competencia para su aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

5.18.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de un sector completo definido en estas NORMAS.

5.18.4. CONTENIDO.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones previstas en los artículos del 45 al 56 ambos incluidos del Reglamento de Planeamiento.

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la velocidad específica, las secciones mínimas, dentro del sistema viario, entre cerramientos, serán los siguientes:

-Sendas o aceras para peatones	1,50 m
-Calles peatonales	4,00 m
-Calles en reparto	6 a 8 m
-Calles principales	10 a 18 m
-Calles industriales	18 a 24 m

Siempre que se justifique debidamente, se podrá variar estas dimensiones.

El incumplimiento de los plazos previstos en el preceptivo Plan de Etapas, dará lugar automáticamente a la revisión del Plan Parcial.

5.18.5. CESIONES OBLIGATORIAS.

Las cesiones obligatorias y gratuitas, libres de cargas, se harán a favor del Ayuntamiento y serán las siguientes, de acuerdo al artículo 84-3 de la Ley del suelo.

a.- La superficie total de las viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b.- El suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector que se trate.

5.19. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

5.19.1. OBJETO.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a práctica los Planes parciales que se redacten, a cuyo efecto no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

En terreno urbano, tendrán como objeto, el alcanzar el grado de urbanización adecuado para que dicho terreno merezca la calificación de solar.

5.19.2. TRAMITACIÓN.

La tramitación se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sean de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

5.19.3. CONTENIDO.

Los servicios mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación así como el encintado de aceras. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

5.19.4. CONDICIONES Y GARANTÍAS.

En el Pliego de Condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, así como las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, así como las condiciones de mantenimiento y conservación de la Urbanización.

5.20. ESTUDIOS DE DETALLE.

Tendrán como finalidad el establecer alineaciones y rasantes u ordenar los volúmenes de acuerdo a estas NORMAS en suelo urbano o con las propias del Plan Parcial en el caso de urbanizable en ningún caso podrá modificar las condiciones de uso o volumen previstos en las NORMAS y deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

5.21. PLANES ESPECIALES.

El desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Directores Territoriales o Normas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento, deberán redactarse si fuera necesario, planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural, en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a estas Normas Subsidiarias como instrumento de ordenación integral del territorio.

También podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura de territorio o de los elementos determinantes del desarrollo urbano previstos en el nº 2 párrafo d. del Art. 8 en los Planes Directores territoriales en conformidad con los principios del Plan Nacional de Ordenación y de la Planificación Económica y Social en cuanto al señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministros de energía y otras análogas, en el nº 1 párrafo b.- del Art. 9º de la L.S. de 2 de Mayo de 1975.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial o Coordinación del Plan de Ordenación o Normas Subsidiarias correspondientes y en su defecto las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas, en los estudios, planos y normas correspondientes.

Los Planes Especiales se transmitirán con arreglo al procedimiento del Art. 32 de la Ley del Suelo. Cuando lo sean a iniciativa de Entidades Locales o Urbanísticas Especiales su aprobación definitiva, previo informe de los Departamentos Ministeriales y demás Organismos afectados corresponderán:

a.- Si desarrollan estas Normas Subsidiarias a los Órganos competentes para aprobar Planes Parciales.

b.- En los demás, el Ministerio de la Vivienda.

5.22. PARCELACIONES

5.22.1. Definición.-

5.22.2.

Se considerará parcelación urbanística, la división simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población, en la forma en que este se ha definido en el apartado 5.25.3.

5.22.2. Condiciones.-

Serán aplicables las determinaciones del Artículo 96 de la Ley del suelo. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas NORMAS o en el Plan respectivo.

5.22.3. Parcelas Indivisibles.-

Serán indivisibles:

a.- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan y en cualquier caso las determinadas como mínimas en estas NORMAS, a fin de constituir fincas independientes.

b.- Las parcelas cuyas dimensiones sean igual o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieran

simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c.- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "INDIVISIBLE" de las que se encontraran en cualquier de los casos expresados.

Igualmente serán indivisibles, las parcelas edificables con una porción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto que se edificare en porción menor, la porción de exceso. En este caso, al otorgarse licencia de edificación sobre la parcela, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

5.22.4. Licencia Municipal.-

Toda parcelación estará sujeta a licencia.

5.23. REPARCELACIONES.

5.23.1. Definición.-

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el Polígono o Unidad de actuación, para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

5.23.2. Objeto.-

Las parcelaciones tienen por objeto:

- a.- Regularizar la configuración de las parcelas.
- b.- Distribuir justamente, entre los propietarios, los beneficios y las cargas de la Ordenación Urbanística.
- c.- Situar su aprovechamiento en áreas aptas para la edificación, con arreglo al Plan.

Cualquiera de estos apartados justifica por si sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.

5.23.4. Licencia Municipal.-

Toda reparcelación urbana quedará sujeta a licencia. La falta de este requisito imposibilitará la edificación en los terrenos.

Obligatoriedad.-

Tendrán carácter obligatorio, cuando no se cumpla algunos de los requisitos expresados en el Artículo 73 del Reglamento de Gestión.

5.23.5. Actuación.-

Las reparcelaciones se basarán en un Plan de Ordenación aprobado previa o simultáneamente.

En tanto no exista dicho Plan no será posible reparcelar.

Toda reparcelación deberá cumplir las determinaciones expresadas en los artículos del 75 al 130 del Reglamento de Gestión.

5.23.6. División de fincas, en terreno no urbanizable.-

La división de fincas, en terrenos calificados como no urbanizables o la segregación de parte de ellas, requerirá autorización municipal, que

se concederá de conformidad con las normas que sobre el caso disponga el Ministerio de Agricultura.

5.24. Conservación de las Urbanizaciones.

La Conservación y mantenimiento de la urbanización, referente a las viales, parques y jardines de uso público, aun cuando se hayan cedido al Ayuntamiento, correrán a cargo de los futuros propietarios de parcelas, por lo que habrán de integrarse en una Entidad de Conservación.

La participación de los propietarios se determinará en función de la que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de parcelación o reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijada en la Entidad de Conservación.

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignado en cada comunidad.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos objeto de cesión obligatoria, enumerados en este apartado, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad de Conservación.

5.25. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

5.25.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Serán aplicables a terrenos del término municipal no incluidos en los apartados anteriores.

5.25.2. TIPO DE ACTUACIÓN.-

Los terrenos clasificados como no urbanizables por estas Normas Subsidiarias estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

1.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 43.3. de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano.

3.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de los dispuestos en la legislación agraria (Artículo del 43 al 48 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobado por Decreto 118/1973 del 12 de Enero, sobre régimen de unidades mínimas de cultivo).

4.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características similares a la de las zonas urbanas.

5.25.3. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

A efectos de aplicación de estas Normas, se entenderá por núcleo de población, en suelo no urbanizable, al constituido como mínimo por cuatro viviendas agrupadas, siempre que se den las siguientes condiciones objetivas:

1.- La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de gravedad de las plantas de las cuatro viviendas sea inferior a 3,5 ha.

2.- La distancia entre los centros de gravedad de dos cualquiera de las viviendas antes citadas sea menor de 200 m.

5.24.4. MEDIDAS TENDIENTES A IMPEDIR LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin, por otra parte, de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla las siguientes condiciones:

a.- Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyan núcleo de población, tal y como se ha definido en el apartado 5.23.3.

b.- La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 15000 m².

c.- La altura máxima permitida será de 6,00 m. sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.

d.- La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 200 m.

e.- El coeficiente de edificabilidad máximo sobre la parcela será de 0,02 m²/m², debiendo retranquearse, como mínimo, 5 metros a linderos, quince metros al eje de caminos o vías de acceso y 40 metros respecto a las vías pecuarias.

f.- A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.

g.- Deberán figurar como anexos al proyecto de edificación un certificado del autor del mismo, en el que se exprese que en la fecha de su redacción se cumple la condición "d" de este apartado, así como copia

del Plano de Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento de la superficie de la parcela.

Estas Normas serán de aplicación obligatoria en la totalidad del suelo no urbanizable, que deberán ser tenidas en cuenta por la comisión Provincial de Urbanismo en la tramitación de licencias de edificación de viviendas en dicho tipo de suelo.

5.25.5. NAVES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS.-

En suelo no urbanizable, las construcciones que en él se levanten deben ser, como regla general, las propias del mismo, esto es, naves e instalaciones agrícolas. A estos efectos, en el expediente que se tramite por el Ayuntamiento sobre petición de licencias de obras para las construcciones destinadas a tales fines en fincas de superficie inferior a 20000 m²., será preceptivo el que se verifiquen, entre otros, los siguientes extremos:

a.- Justificación de que las citadas naves o instalaciones guardan relación con la naturaleza y el destino de la finca.

b.-Se deberá demostrar documentalmente el arraigo del peticionario en el pueblo.

c.- Certificación expedida por la Cámara Agraria justificativa de la dedicación a la actividad agrícola-ganadera por parte del peticionario de la licencia o de sus ascendentes o descendientes, durante un periodo no inferior a cinco años.

De cualquier forma, la parcela donde se ubique la nave agrícola deberá tener una superficie mínima de 2500 m²., además de cumplir con los requisitos expresados en este apartado.

En cambio, de uso de este tipo de construcciones, llevará a la anulación de oficio, de la licencia municipal, de acuerdo a la tramitación prevista en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Si las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia de acuerdo al Artículo 186 de la Ley del Suelo, suponiendo la paralización inmediata de las mismas.

5.25.6. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.-

Se requerirá, para otorgar licencia de construcción en suelo no urbanizable, la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, remitiendo a continuación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

5.25.7. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL Y DEL MEDIO AMBIENTE.-

5.25.7.1. – DE PROTECCIÓN AL PANTANO.-

NO se podrá realizar ningún programa de edificación bien sean viviendas, naves, instalaciones agrícolas, ganaderas o de cualquier tipo, en una zona de 500 m. desde el nivel máximo del embalse, en tanto se apruebe el correspondiente Proyecto de Ordenación de este embalse.

En esta zona, queda delimitada por estas NORMAS en el plano correspondiente.

5.25.7.2. – DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.-

En zonas de paisajes naturales, que a juicio del Servicio Provincial de ICONA, los consideren de interés, no se permitirá que la situación, masa, limite el campos visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

5.25.8. – CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales apropiados a su carácter y destino y de acuerdo a la construcción tradicional de la zona.

Los cerramientos de las parcelas será de piedra y de una altura máxima de 1,30 m.

5.25.9. – SEGREGACIONES.-

En Suelo no urbanizable, las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones, no podrán realizarse siempre que supongan actos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

TITULARIDAD, FINANCIACIÓN Y
CONSERVACIÓN DE LOS SISTEMAS
GENERALES Y LAS REDES PRIMARIAS
DE SERVICIOS.

6. TITULARIDAD, FINANCIACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS

6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Se incluirá en este apartado, exclusivamente a los sistemas Generales y redes primarias de servicios, es decir, aquellas obras de urbanización, instalaciones y dotaciones que son necesarios para la adecuada funcionalidad de la infraestructura General del Territorio.

6.2. CONDICIONES.-

A fin de garantizar la ejecución de la infraestructura General será condición indispensable para la aprobación del Plan Parcial correspondiente a cada uno de los sectores, la inclusión en su plan de etapas, las previsiones que aseguren la ejecución de las partes de los Sistemas Generales y redes primarias de servicios que afecten al sector que se trate.

6.3. FINANCIACIÓN.-

Las inversiones necesarias para la ejecución material de las obras referentes a los Sistemas Generales y redes primarias de servicios, en sus diversos tramos tendrán carácter privado.

A continuación, se detallarán los tramos correspondientes de los Sistemas Generales y redes primarias de Servicio que tendrán que ejecutar cada uno de los sectores a cargo de los propietarios de los mismos.

El control de la ejecución de las obras mencionadas en este apartado pertenecerá a la Administración actuante, siendo la calidad y acabado de las mismas las expresadas en el capítulo IV de estas NORMAS, para la red primaria que se trate.

6.3.1. RED PRIMARIA DE COMUNICACIONES.-

Los sectores afectados por esta red, y los tramos a realizar por cada uno de los mismo serán los expresados a continuación:

SECTOR	TRAMOS DE LA RED PRIMARIA	COLABORACIÓN
S-1	U-V	
S-2	A-B	
	B-H	S-4
S-3	H-I	S-4
S-4	B-C	
	C-D	S-16
	J-D	S-5
	H-I	S-3
	B-H	S-2
S-5	J-D	S-4
	D-X	S-15
	X-E	S-14
S-6	W-F	S-13
S-9	O-N	S-10
	Q-R	S-23
S-10	O-N	S-9

(Continuación)

SECTOR	TRAMOS DE LA RED PRIMARIA COLABORACIÓN
S-12	G-F
S-13	F-W S-6 W-E
S-14	L-M S-17 E-X S-5
S-15	X-D S-5 D-K S-16
S-16	D-K S-15 D-C S-4
S-17	L-M S-14
S-19	O-P
S-23	R-Q S-9

Como se indica en el cuadro, se han previsto todos los tramos que configuran la red primaria y cada uno de los sectores que están afectados por los mismo, así como, si lo ha de realizar totalmente o en colaboración con otros sectores, por estar afectados igualmente en el mismo tramo.

Para la aprobación del Plan Parcial correspondiente a un determinado sector, se garantizará al menos, la ejecución del tramo o tramos que le afecte, así como el tramo o tramos necesarios hasta conectar con la red primaria respectiva, en suelo urbano.

La conservación de la red, correrá a cargo de los propietarios de los sectores que se beneficien de la misma.

6.3.2.- RED PRIMARIA DE SANEAMIENTO.

Los sectores afectados por esta red y los tramos a realizar por cada uno de los mismos serán los expresados a continuación:

SECTOR	TRAMOS DE LA RED PRIMARIA	COLABORACIÓN
S-1	A'-D	S-2, S-22
S-2	A'-D	S-1, S-22
S-3	B-C	
S-4	D-C	
S-5	H-G	
S-6	M-J J-H	S-12 S-12, S-13, S-17, S-18 S-14
S-7	N-P P-H	S-10, S-11 S-10, S-11 S-9, S-19 S-23
S-9	O-P P-H	S-19, S-23 S-10, S-11 S-7, S-19 S-23

SECTOR	TRAMOS DE LA RED PRIMARIA	COLABORACIÓN
S-10	N-P P-H	S-7, S-11 S-9, S-11 S-7, S-19 S-23
S-11	N-P P-H	S-10, S-7 S-9, S-10, S-7 S-19, S-23
S-12	M-J J-H	S-6 S-13, S-6, S-14 S-17, S-18
S-13	J-K J-H	S-17, S-18 S-12, S-6, S-14 S-17, S-18
S-14	J-K J-H	S-13, S-17, S-18 S-12, S-13, S-6 S-17, S-18
S-15	C-E	S-16
S-16	C-E	S-15

SECTOR TRAMOS DE LA RED PRIMARIA COLABORACIÓN		
S-17	L-K	S-18
	K-J	S-13, S-18, S-14
	J-H	S-13, S-6, S-14, S-12, S-18
S-18	L-K	S-17
	K-J	S-13, S-17, S-14
	J-H	S-12, S-6, S-14, S-13, S-17
S-19	O-P	S-9, S-23
	P-H	S-10, S-11, S-7, S-9, S-23
S-22	A-A'	S-1
	A'-D	S-1, S-2
S-23	O-P	S-19, S-9
	P-H	S-19, S-9, S-10, S-11, S-7

Asimismo, todos los sectores, a excepción de los números 8, 20, 21 y 24, se verán afectados en la realización y financiación de la estación depuradora de aguas fecales. Asimismo, el mantenimiento de la misma afectará a todos los sectores calificados por estas Normas y los propietarios de terrenos en suelo urbano que se beneficien de ella, a excepción del área SU-a y de los sectores 20, 21 y 24.

Para la aprobación del Plan Parcial correspondiente a un determinado sector, se deberá garantizar, al menos, la

ejecución del tramo o tramos de la red primaria que le afecte, así como el tramo o tramos necesarios hasta la ubicación, prevista en estas Normas, de la estación de depuración de aguas residuales.

6.3.3. RED PRIMARIA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

Debido a las distintas variantes con relación al abastecimiento, que pueden optar cada sector, ya que se puede abastecer de forma autónoma, a través de la red municipal o de un sistema general conjuntamente con otros sectores, es por lo que sería imposible establecer las afecciones, de los distintos tramos de la red primaria, correspondiente a cada uno de los sectores que componen el suelo apto para urbanizar.

En el caso que, todos o algunos de los sectores se abastezcan a través de un sistema general, el trazado de la red primaria, será el que figura en el plano correspondiente de estas NORMAS, teniendo la obligación de financiar la misma, los propietarios de los sectores que se abastezcan de ella. La participación económica, de cada sector, para la realización de las obras que supongan poner en servicio la red primaria, será función al consumo teórico que tuvieren o bien mediante cualquier fórmula legal que establezcan,

pero en cualquier caso, se garantizará la realización y mantenimiento de la red.

6.3.4. RED PRIMARIA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

Será aplicables los mismos criterios que en el caso anterior.

6.3.5. ESPACIOS LIBRES.-

Los espacios libres que forman parte del Sistema General del territorio, situados en áreas colindantes con los sectores números 4 y 3 y con los sectores 15 y 16, serán urbanizados previa a la cesión, la realización de las obras necesarias así como su financiación y mantenimiento correrán a cargo de los propietarios de la totalidad de los sectores definidos por estas NORMAS.

6.4. PROPIEDAD DE LAS REDES PRIMARIAS.-

Los distintos tramos y elementos de los Sistemas Generales y redes primarias de servicios referentes a su propiedad, tendrán carácter de públicas.

A estos efectos, tendrán el carácter de públicas, aquellas obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya cesión este prevista ser

aceptada por el Ayuntamiento, siempre que sean susceptibles de recepción por encontrarse en buen estado, sin que ello implique la obligación de la conservación de las mismas por parte del Municipio.

LICENCIAS

7. LICENCIAS.

7.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.-

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina vigente.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en el Reglamento de Disciplina se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigiera igualmente licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su negación impedirá al particular obtener la licencia y el órgano competente otorgarla.

7.2. COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS.-

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

7.3. PROCEDIMIENTO.-

El procedimiento para la otorgación de licencias municipales, se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de estas NORMAS y, en su caso, de la Ley del Suelo. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo, cuando en este supuesto, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor, si se ordenará posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

7.4. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD TÉCNICO-JURÍDICA.-

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

Con anterioridad a la solicitud de licencia ante la Administración Municipal, los colegiados presentarán en el Colegio profesional respectivo los proyectos técnico precisos para su visado y posterior obtención de licencia.

Al efectuar la solicitud de licencia se acompañarán a la instancia dirigida al Ayuntamiento, dos ejemplares del proyecto firmado por facultativo competente y visado por el respectivo Colegio profesional.

7.5. RESOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS.-

La Administración municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, y contra su resolución no habrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

La resolución por la que se otorgue o deniegue la licencia, se notificará, en todo caso, al Colegio profesional que hubiese intervenido en el trámite del visado del proyecto correspondiente.

7.6. LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.-

Podrá concederse la oportuna licencia por parte del Ayuntamiento, cuando la obra proyectada cumpla con las condiciones específicas, de la zona en que se ubique la edificación, referentes a usos y volúmenes, al igual que con las condiciones estéticas e higiénicas.

Además deberá consignar:

a.- Documentación acreditativa de que su emplazamiento corresponda a áreas calificadas por estas NORMAS como terrenos urbanos.

b.- Que el terreno donde se pretende edificar merezca la calificación de solar o, en su caso, se garantice suficientemente la realización simultánea de las obras para que adquiera tal condición, de acuerdo con el Artículo 83-1 de la vigente Ley del suelo.

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

c.- Respete a las alineaciones y rasantes oficiales o en su caso de las existentes.

7.7. LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.-

No se concederá licencia de edificación, has que no se apruebe el Plan Parcial del Sector donde se ubique. Igualmente no se concederá licencia, aun habiéndose aprobado el Plan Parcial mientras no se realicen las obras de urbanización.

Podrá conceder licencia en el caso que se garantice simultáneamente el proceso de edificación y las obras de urbanización,

además de que la edificación cumpla con las condiciones de uso, volumen, estéticas e higiénicas del sector donde se ubique.

7.8. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.-

El Ayuntamiento podrá otorgar licencia en suelo no urbanizable siguiendo el procedimiento normal de tramitación en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las condiciones de uso, volumen, estéticas e higiénicas, específicas para este tipo de suelo.

Igualmente se podrá otorgar licencia para construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

En cualquier caso, será preceptivo el correspondiente informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y además Organismo competentes.

Si se tratase de instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, la concesión de la licencia deberá contar previamente con la

aprobación definitiva por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o por la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante el sistema de tramitación que se recoge en el Artículo 43-3 de la Ley del Suelo.

INFRACCIONES URBANÍSTICAS

8.1. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Se entiende por infracción urbanística toda actuación que contradiga las determinaciones de estas NORMAS estando sujeta a sanción conforme con lo determinado en el Reglamento de Disciplina.

Se considerarán infracciones urbanísticas:

a.- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

b.- Las actuaciones que estando sujetas a licencias u otra autorización Administrativa de carácter urbanístico se realicen sin ella, sean o no legalizables, en atención a su conformidad o disconformidad con las determinaciones de estas NORMAS que fuesen de aplicación.

c.- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

Toda infracción urbanística podrá dar lugar a:

a.- La adaptación por parte de la Administración competente de las medidas precisas para proceder a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como

consecuencia de la actuación ilegal según los Artículos del 184 al 188 de la Ley del Suelo.

b.- La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c.- La imposición de sanciones a los responsables previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, de acuerdo a los criterios expresados en los Artículos del 66 al 91 del Reglamento de disciplina que le fuesen de aplicación, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que se hubieren incurrido.

8.2. PERSONAS RESPONSABLES

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados, el promotor, el empresario de la obra y el técnico director de las mismas de acuerdo al Artículo 228-1 de la Ley del Suelo.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán sancionados, el facultativo que hubiera informado favorablemente el

proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación del Régimen local.

8.3. APLICACIÓN DE LAS SANCIONES.-

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí, carácter independiente, de acuerdo al Artículo 228-4 de la Ley del Suelo.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante o atenuante, de acuerdo al artículo 55 del Reglamento de Disciplina, la sanción se impondrá en su grado máximo o mínimo respectivamente.

8.4 COMPETENCIA.-

Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán las determinadas en el artículo 64 del Reglamento de Disciplina.

La inspección urbanística se ejercerá por los Órganos centrales y locales a que se refiere el Artículo 206 y siguientes de la vigente Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

SUPUESTOS DE REVISIÓN

9. SUPUESTOS DE REVISIÓN

Se recomienda la revisión quinquenal de estas Normas para su adaptación a las circunstancias que puedan sobrevenir, sin perjuicio de la modificación, ajustada a las mismas disposiciones que han regido su formación, conforme al Artículo 49 de la Ley del Suelo y justificada la necesidad o consecuencia de tal modificación.

Argés, Octubre de 1980.

ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN DE ARGÉS.

CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS:

ALTURAS: El número de plantas máximo permitido será de 4 plantas o 13 metros medidos desde la rasante de la calle a cornisa.

Los áticos y sobreáticos contabilizarán como una planta, aún cuando estén retranqueados de la línea de cornisa o alero.

La altura mínima de cualquier edificación que de fachada a la Plaza, será de 3 plantas o 10 metros de altura.

Únicamente no contabilizará como planta, todas aquellas construcciones para servicios del inmueble o instalaciones generales del edificio: maquinaria para ascensor, aire acondicionado, calefacción, depósito de agua, etc.

Se podrá edificar sin limitación de número de plantas, por debajo de la rasante de la Plaza, contabilizándose como una planta a efectos del número de plantas máximo permitido cualquier sótano o semisótano cuyo borde inferior del forjado se encuentre a una altura superior a 1,50 metros en cualquier punto sobre la rasante de la acera.

La altura libre de la planta baja, será como mínimo de 3 metros.

RETRANQUEOS: Cualquier edificación que de frente a la Plaza, deberá retranquearse de la alineación actual, en su planta baja una distancia de 2 metros, recuperando en las plantas superiores la alineación actual, creando consiguientemente en planta baja una línea de pórticos de 2 metros de anchura.

OCUPACIÓN: La ocupación de la edificación sobre la parcela edificable será del 100%.

CUERPOS VOLADOS CERRADOS O ABIERTOS: Se permitirá en la Plaza cualquiera de los dos casos, con las limitaciones que se expresan en las Normas Subsidiarias en los apartados 5.2.20 y 5.2.29

Además de estas condiciones particulares, se deberá cumplir con las condiciones generales expresadas en los apartados 5.2.1 al 5.2.52 ambos incluidos, de las Normas Subsidiarias de Argés.