

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

TERMINO MUNICIPAL DE CRETAS

V. NORMAS URBANISTICAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
TERMINO MUNICIPAL DE CRETAS

I N D I C E:

1. NORMAS GENERALES
- 1.1. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACION
 - 1.1.1. Ambito de aplicación
 - 1.1.2. Clasificación del Suelo
 - 1.1.3. Competencia urbanística
 - 1.1.3.1. Del Ayuntamiento
 - 1.1.3.2. De la Diputación General
 - 1.1.4. Licencias
 - 1.1.5. Derribos
 - 1.1.6. Plazo de vigencia y condiciones para la revisión de estas Normas Subsidiarias.
- 1.2. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO
- 1.3. NORMAS GENERALES DE GESTION
- 1.4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION
- 1.5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION
 - 1.5.1. Definiciones
 - 1.5.1.1. Solar
 - 1.5.1.3. Alineaciones Oficiales
 - 1.5.1.4. Alineaciones Exteriores
 - 1.5.1.5. Alineaciones Interiores
 - 1.5.1.6. Retranqueo
 - 1.5.1.7. Línea de edificación
 - 1.5.1.8. Altura de la edificación



- 1.5.1.9. Superficie de Ocupación
- 1.5.1.10. Superficie edificada
- 1.5.1.11. Superficie máxima construible
- 1.5.1.12. Superficie total edificada
- 1.5.1.13. Espacio libre
- 1.5.1.14. Patio de manzana
- 1.5.1.15. Patio de parcela
- 1.5.1.16. Fondo edificable
- 1.5.1.17. Edificación de manzana compacta
- 1.5.1.18. Edificación en manzana cerrada
- 1.5.1.19. Edificación aislada
- 1.5.2. Condiciones generales de volumen e -
higiénicas
 - 1.5.2.1. Voladizos
 - 1.5.2.2. Parcela mínima
 - 1.5.2.3. Máxima ocupación de la parcela
 - 1.5.2.4. Altura máxima
 - 1.5.2.5. Patios de parcela
 - 1.5.2.6. Volumen edificable
 - 1.5.2.7. Sótanos y semisótanos
 - 1.5.2.8. Chimeneas de ventilación
 - 1.5.2.9. Patinillos de ventilación
 - 1.5.2.10. Protecciones
 - 1.5.2.11. Agua
 - 1.5.2.12. Energía eléctrica
 - 1.5.2.13. Calefacción, acondicionamiento de aire,
agua caliente, teléfono, antenas de te-
levisión, etc.
 - 1.5.2.14. Servicio de cartería
 - 1.5.2.15. Obras en edificios fuera de Ordenación
 - 1.5.2.16. Obras de conservación de edificios
 - 1.5.2.17. Líneas eléctricas
- 1.5.3. Condiciones generales de uso
 - 1.5.3.1. Uso de vivienda
 - 1.5.3.2. Uso comercio, almacenes y oficinas
 - 1.5.3.3. Uso Industrial.

- 1.5.3.4. Uso público o semipúblico
- 1.5.4. Condiciones generales estéticas

- 1.6. NORMAS DE PROTECCION
- 1.6.1. Protección de las infraestructuras
- 1.6.2. Protección del Patrimonio Artístico y Cultural
- 1.6.3. Protección del paisaje y del medio ambiente
- 1.6.4. Protección forestal y del arbolado
- 1.6.5. Protección de cauces públicos
- 1.6.6. Protección de aguas potables
- 1.6.7. Zonas no edificables

- 2. NORMAS PARTICULARES

- 2.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

- 2.1.1. CASCO ANTIGUO. POLIGONO 1.
- 2.1.1.1. Definición
- 2.1.1.2. Condiciones de volumen e higiénicas
- 2.1.1.3. Condiciones de uso
- 2.1.1.4. Condiciones estéticas
- 2.1.1.5. Condiciones especiales
- 2.1.2. ENSANCHE INTENSIVO, POLIGONO 2.
- 2.1.2.1. Definición
- 2.1.2.2. Condiciones de volumen e higiénicas
- 2.1.2.3. Condiciones de uso
- 2.1.2.4. Condiciones estéticas

- 2.1.3. ENSANCHE INTENSIVO, POLIGONO 3.
- 2.1.3.1. Definición
- 2.1.3.2. Condiciones de volumen e higiénicas
- 2.1.3.3. Condiciones de uso
- 2.1.3.4. Condiciones estéticas

- 2.1.4. ENSANCHE EXTENSIVO. POLIGONO 4.
 - 2.1.4.1. Definición
 - 2.1.4.2. Condiciones de volumen e higiénicas
 - 2.1.4.3. Condiciones de uso
 - 2.1.4.4. Condiciones estéticas

- 2.1.5. EQUIPAMIENTO. POLIGONO 5.
 - 2.1.5.1. Definición
 - 2.1.5.2. Condiciones de volumen e higiénicas
 - 2.1.5.3. Condiciones de uso
 - 2.1.5.4. Condiciones estéticas

- 2.1.6. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO
 - 2.1.6.1. Definición
 - 2.1.6.2. Condiciones de volumen e higiénicas
 - 2.1.6.3. Condiciones de uso

- 2.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE
 - 2.2.1. Planeamiento y edificación en suelo No Urbanizable
 - 2.2.2. Condiciones de uso
 - 2.2.3. Condiciones de estructura
 - 2.2.3.1. Formación de núcleo de población
 - 2.2.3.2. Parcela mínima
 - 2.2.3.3. Tipo de construcción y retranqueo
 - 2.2.4. Condiciones de aprovechamiento

- 2.3. PLANEAMIENTO Y EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

1. NORMAS GENERALES

1. NORMAS GENERALES

1.1. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACION

1.1.1. Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias es el Término Municipal de Cretas.

1.1.2. Clasificación del Suelo

A partir de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio de todo el término municipal queda dividido en dos clases: suelo urbano y suelo no urbanizable, tal como se define en los artículos 78 y 80 de la Ley del Suelo.

1.1.3. Competencia Urbanística.

1.1.3.1. Del Ayuntamiento

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades que siendo de índole local no hayan sido expresamente atribuidas por la Ley del Suelo a otros organismos.

1.1.3.2. De la Diputación General.

En razón al convenio suscrito entre el Ministe-

rio de Obras Públicas y Urbanismo, (Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo) y la Diputación, esta tendrá facultades de carácter informativo, gestor, resolutorio y de fiscalización y se dirigen especialmente a orientar, fomentar e inspeccionar el planeamiento y la realización de las obras necesarias para el desarrollo urbano.

1.1.4. Licencias

1.1.4.1. Todos los proyectos de actuación urbanísticas y/o edificatoria, tanto de carácter privado como público, que se pretenda realizar en el territorio del término municipal, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, deberán obtener, previa a su iniciación, la correspondiente licencia municipal.

1.1.4.2. La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los restantes documentos que, en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros Organismos interesados.

1.1.4.3. El Ayuntamiento recabará los informes, que en cada caso, sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista -

urbanístico

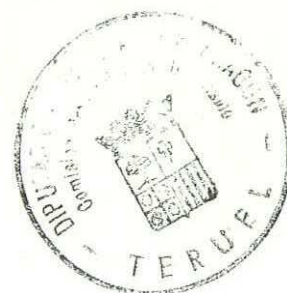
1.1.4.4. La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado - en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de - proyecto deberá, obligatoriamente, estar siempre en la obra, mientras dure esta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y -- por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.

1.1.4.5. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes - de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula - de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajuste al proyecto aprobado.

1.1.4.6. En todo caso regirá lo dispuesto en el - vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.1.5. Derribos.

En el Polígono 1 y hasta que no se apruebe el Pla neamiento Especial propuesto, se prohíbe el derri bo de edificios sin la previa presentación del -- preceptivo proyecto y la autorización municipal y de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.



1.1.6. Plazo de vigencia y condiciones para la revisión de estas Normas Subsidiarias.

Las Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Su vigencia es indefinida, siempre y cuando no sea aconsejable su modificación o revisión.

A tal efecto se señalan como condiciones de la revisión las siguientes:

- a. Aparición de circunstancias demográficas o socioeconómicas que incidan en la Ordenación.
- b. Agotamiento de la capacidad del Proyecto.
- c. Afectación del territorio por un planeamiento de rango superior.
- d. Y en general la aparición de circunstancias que en su conjunto, aconsejen la elección de un modelo territorial distinto o a la reconsideración del proyecto.



DICIEMBRE 84 (anula a la anterior Marzo 83)

1.2. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

1.2.1. La redacción y tramitación de los Planes - Especiales de Protección, Planes Especiales de -- Reforma Interior y Estudios de Detalle se ajustará a lo previsto en la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se delimitará de acuerdo con lo establecido al efecto en la Legislación - Urbanística vigente.

1.2.2. Los Estudios de Detalle se podrán formular con la finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes.

Igualmente se redactarán los Estudios de Deta--lle que sean precisos para la Ordenación de Vo--lúmenes. La unidad mínima de Actuación será una manzana o área edificable completa, limitada -- por vías o espacios libres de uso público.

1.3. NORMAS GENERALES DE GESTION

1.3.1. La gestión del Planeamiento y el desarrollo de las determinaciones contenidas en los planes se efectuará de acuerdo con el contenido del Título III de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.3.2. El sistema de actuación en los polígonos situados en suelo urbano será el de cooperación.

1.4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

1.4.1. Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado, como desarrollo de los planes parciales o, en su caso, de estas Normas Subsidiarias cuando no sea preceptiva la redacción de Plan Parcial y el terreno no haya alcanzado la calificación de solar.

1.4.2. Su redacción y tramitación se ajustará a lo previsto en la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

1.4.3. Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado.

1.4.4. Las dotaciones y condiciones mínimas exigibles se describen a continuación:

- Abastecimiento de agua potable

- 200 libras/habitante/día.

- Evacuación de aguas residuales y pluviales

- Diámetro mínimo de la red 30 cm.

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/seg.

- Las aguas pluviales podrán evacuarse por cuneta y vertido a las vaguadas naturales.
- Las aguas residuales deberán ser tratadas en depuradora previamente a su vertido.
- No se admite el uso de fosas sépticas.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante y en todo caso a una separación máxima de 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público.

- Energía Eléctrica

- El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de la Norma Tecnológica NTE-IEB/1974.

- Alumbrado Público

- El nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado será de 15 lux.
- El nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales será de 5 lux.

- Pavimentación

- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderá a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, -

velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre soleira de hormigón hidráulico.

- En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, adoquinado o encachado, dejando sin resaltar las aceras de peatones.

- En las demás calles, las sendas de peatones irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

1.5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las específicas de las Ordenanzas Particulares de cada zona, completadas con las presentes condiciones generales que se dividen en:

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

1.5.1. Definiciones

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas - se precisa el significado de los siguientes términos:

1.5.1.1. Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que reuna los siguientes requisitos:

- a) Que esté urbanizado con arreglo a las normas - máximas siguientes: Debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y que la vía a la que - la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b) Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

1.5.1.2. Caso de no cumplirse estas condiciones se estará a lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

1.5.1.3. Alineaciones Oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en las presentes Normas y en los Planes Parciales o Especiales y Estudios de Detalle.

1.5.1.4. Alineaciones Exteriores.

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

1.5.1.5. Alineaciones interiores.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

1.5.1.6. Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

1.5.1.7. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

1.5.1.8. Altura de la edificación

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

1.5.1.9. Superficie de ocupación

Es la comprendida dentro de los límites definidos
por la proyección vertical sobre un plano horizon-
tal de las líneas externas de toda la construcción
incluso la subterránea y vuelos. Las construccio--
nes subterráneas debajo de los espacios libres des-
tinados exclusivamente a aparcamientos, se conside-
ran, a efectos de estas Ordenanzas, excluidos de -
la superficie ocupada.

1.5.1.10. Superficie edificada

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

1.5.1.11. Superficie máxima construible

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

1.5.1.12. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edi-
ficadas en todas las plantas.

1.5.1.13. Espacio libre

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

1.5.1.14. Patio de manzana

Es el espacio libre situado por las alineaciones oficiales interiores.

1.5.1.15. Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Podrán ser abiertos o cerrados.

1.5.1.16. Fondo edificable

Es la profundidad máxima que se permite edificar en una parcela a contar desde la alineación exterior y medido perpendicularmente a ella.

1.5.1.17. Edificación en manzana compacta.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de parcela, en ella no se fijan alineaciones interiores, ni retranqueos a linderos.

1.5.1.18. Edificación en manzana cerrada.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela. No se fijan re--

tranqueos a linderos y el patio de manzana viene definido por el fondo máximo edificable.

1.5.1.19. Edificación aislada

Es aquella que no ocupa la totalidad de la parcela edificable, guardando retranqueos, a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas, definidos numéricamente o en función de su altura.

1.5.2. Condiciones generales de volumen e higiénicas

1.5.2.1. Voladizos

Los voladizos sobre la alineación de la calle se permitirán en las siguientes condiciones:

1) Cuerpos de Edificación cerrados:

- Permitidos únicamente en calles de ancho mayor de 10,00 mts., a excepción del polígono 4 (Casco Antiguo) que se prohíben en todas las calles.
- Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de calle, con máximo de 1,00 mts.
- Longitud libre con la condición de retirarse de las fincas contiguas con distancia no menor del vuelo.

2) Balcones

- Permitidos en todas las calles



no 1
Polig
Polig
Hfo
A1

- Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de la calle, con máximo de 0,7 m.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,00 m libres, sobre el nivel de la acera (en marquesinas esta altura mínima será de 2,40 m.) y el saliente deberá quedar remetido 0,50 m. como mínimo de la línea de bordillo.

1.5.2.2. Parcela mínima

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que están situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén situados entre dos edificaciones de reciente construcción.

En los polígonos 1 y 2 se autorizará la construcción respetando el parcelario existente.

1.5.2.3. Máxima ocupación de la parcela

Será variable para cada zona, como se establece en las Ordenanzas particulares.

1.5.2.4. Altura máxima.

La altura máxima será la que se indica, para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

Las alturas libres de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- . Planta Baja = 2,50-3,00 m.
- . Planta de Pisos = 2,40-2,80 m.



1.5.2.5. Patios de parcela

Patios cerrados

Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo un quinto de la altura del muro fronterero.

Las dimensiones mínimas serán de tres metros.

La forma de la planta de patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Patios abiertos

Los patios abiertos a fachada a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente mínimo de un sexto de la altura y nunca menos de tres metros.

El fondo no será superior a vez y media este ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

1.5.2.6. Aprovechamiento

- a. El aprovechamiento vendrá determinado por aplicación a la superficie neta de la parcela del coeficiente (m^2/m^2) señalado en las Ordenanzas Particulares de cada zona o, en su defecto, por las condiciones de ocupación o fondos de edificación y altura permitidos en dicho cuadro.
- b. A efectos de correspondencia entre volumen edificable y superficie construída se establece -- una relación fija de un metro cuadrado de superficie construída igual a tres metros cúbicos de volumen, que equivalen a una altura fija de

Las dimensiones mínimas serán de tres metros.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Patios abiertos

Los patios abiertos a fachada a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente mínimo de un sexto de la altura y nunca menos de tres metros.

El fondo no será superior a vez y media este ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

1.5.2.6. Volumen edificable

- a) El volumen edificable vendrá determinado por -- aplicación a la superficie neta de la parcela -- del coeficiente (m^2/m^2) señalado en las Ordenanzas Particulares de cada zona o, en su defecto, por las condiciones de ocupación o fondos de -- edificación y altura permitidos en dicho cuadro.
- b) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y superficie construida se establece -- una relación fija de un metro cuadrado de superficie construida igual a tres metros cúbicos de volumen, que equivalen a una altura fija de

no
Pe
Pe
L
H
s

plantas igual a tres metros, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.

- c) Será computable todo el volumen comprendido -- dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, entre la rasante media del terreno -- en dicho perímetro, y el forjado a cielo raso de la última planta.

No será tenido en cuenta el volumen construido por debajo de dicha rasante. Los cuerpos volados cerrados computarán por todo su volumen.

1.5.2.7. Sótanos y semisótanos

No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos. Los sótanos y semisótanos que puedan proyectarse, deberán tener ventilación, que en el caso de sótanos, puede ser forzada.

1.5.2.8. Chimeneas de ventilación

Se permitirán para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garajes cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologadas.

1.5.2.9. Patinillos de ventilación.

Se permiten para las mismas dependencias citadas en el artículo anterior.

Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 mts.; las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

1.5.2.10. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protección de altura, desde el piso, no inferior a un metro.

1.5.2.11. Agua

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.

1.5.2.12. 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.

1.5.2.13. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión, etc.

Se ajustarán a las disposiciones vigentes y en ningún caso constituirán peligro o molestia para los vecinos.

1.5.2.14. Servicio de cartería.

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

1.5.2.15. Obras en edificios fuera de Ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Planeamiento - que resulten disconformes con el mismo, serán ca-
lificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumentos de volumen, modernización o incre-
mento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, orna-
to y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán auto-
rizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expro-
piación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese -
realizarlas.

1.5.2.16. Obras de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al --
descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condi-
ciones de higiene y ornato. Los propietarios ven--
drán obligados a proceder a su revoco, pintura o -

no
Pe
Pe
H
i

blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

1.5.2.17. Líneas eléctricas

En las zonas afectadas por el paso de la línea de alta y baja tensión, no será permitida la construcción en tanto en cuanto, no se haya llevado a efecto el desvío del tendido.

1.5.3. Condiciones generales de uso

A efectos de afinidad o incompatibilidad mútua, se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

1.5.3.1. Uso de vivienda.

- Vivienda unifamiliar aislada: Es la situada en parcela independiente, en edificio exento y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Vivienda unifamiliar agrupada: Es la situada en parcela independiente, en edificio contiguo a otro de vivienda o distinto uso.
- Vivienda multifamiliar: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y cuarto de aseo.

Condiciones

- a) No se permitirán viviendas en sótano ni en semi sótano.
- b) Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga - al menos un hueco de pieza habitable de ancho no inferior a tres metros, recayente a calle, plaza o espacio de uso público (jardín, parque, etc.).

Dimensiones de los locales

1. Los dormitorios tendrán al mínimo las siguientes superficies:
 - 6 metros cuadrados si son de una cama
 - 9 metros cuadrados si son de dos camas
2. El comedor o sala de estar tendrá un mínimo de 14m²
3. La cocina tendrá un mínimo de 5 metros cuadrados.
4. El cuarto de aseo tendrá al menos 2 m².
5. La anchura mínima de pasillos será de 0,85 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso cuyo ancho mínimo será de 1,20 metros.

La cocina podrá formar una única pieza con el comedor estar, en cuyo caso la superficie no será inferior a 16 metros cuadrados.

No podrá accederse a los cuartos de aseo a través de las cocinas.

Los aseos serán independientes y no servirán de paso a ninguna otra dependencia.

No podrá accederse a los dormitorios a través de las cocinas.

1.5.3.2. Uso comercio, almacenes y oficinas.

Se considera en las siguientes situaciones:

- S.1. En edificios de viviendas.
- S.2. En naves o edificios independientes.

1.5.3.3. Uso Industrial

Se consideran las siguientes categorías:

- Ca 1. Sin molestia para la vivienda. Se incluyen en esta los talleres y locales de artesanos con superficie mayor de 250 m² y una potencia de hasta -- 10 CV.
- Ca 2. Compatible con la vivienda. Se incluyen aquellas industrias que por su condición de no ser insalubres o peligrosas se hacen compatibles con la vivienda, al suprimirse su condición de molestas -- mediante los procedimientos técnicos exigidos.
- Ca 3. Incompatibles con la vivienda. Siendo estas las calificadas como molestas, insalubres o peligrosas.
- Ca 4. Agropecuaria.

Se califican como molestas las actividades que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones -- que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos -- susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Estas actividades se regularán por lo dispuesto en el decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre.

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados y aves, y demás similares calificadas como molestas por malos olores, pero vinculadas a los usos y costumbres del municipio se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, además de lo señalado en estas Normas, pudiéndose admitir su emplazamiento, en régimen de tolerancia, en el suelo urbano, siempre que, teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse como industrias domésticas las situadas en el domicilio del propietario.

1.5.3.4. Uso público o semipúblico.

Se consideran las siguientes categorías:

- ca 1. Administrativo
- ca 2. Cultural
- ca 3. Religioso
- ca 4. Benéfico-Sanitario
- ca 5. Hotelero
- ca 6. Espectáculos
- ca 7. De Relación
- ca 8. Deportivo.

1.5.4. Condiciones generales estéticas.

Con independencia de las que se señalen en las Ordenanzas Particulares de cada zona, la estética y composición de los edificios se ajustará con carácter general a las siguientes condiciones:

1.5.4.1. Tanto los materiales como el acabado y su colocación para la formación de fachadas y medianerías, serán los empleados tradicionalmente.

1.5.4.2. Las cubiertas serán inclinadas y estarán tratadas con teja de material cerámico par-do-rojizo. La máxima inclinación de la cubierta será de 30°.

1.5.4.3. Se exigirá que todos aquellos cuerpos contruidos sobre cubierta, tales como los castilletes de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no puedan ser visibles desde el exterior.

1.5.4.4. No se permitirán medianerías al descubierto, debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachada.

1.5.4.5. La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas Normas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley del Suelo.

1.5.4.6. Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas.

1.6. NORMAS DE PROTECCION

1.6.1. Protección de las infraestructuras

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

TIPO DE VIA	ZONAS DE DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRE (1)	LINEAS DE EDIFICACION (2)	ZONAS DE AFECCION (1)
Autopistas	25,00	50,00	100,00
Carreteras de Redes Nacionales	8,00	25,00	50,00
Otras carreteras	8,00	18,00	30,00
Ferrocarril	8,00	15,00	30,00

(1) Distancias en metros, desde la arista exterior de la explanación.

(2) Distancia en metros desde la arista exterior de la calzada.

- Ambas distancias medidas en horizontal y perpendicularmente a la vía.

En todo caso se tendrán en cuenta las exigencias de la Ley y Reglamento de Carreteras vigentes.

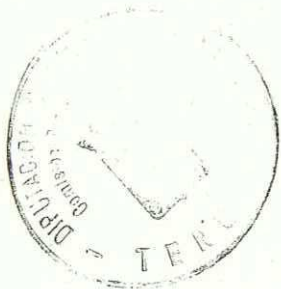
La línea de cerramiento constituye el límite de la propiedad privada en relación con la vía de comunicación. Desde dicha línea hasta la calzada o explanación, los terrenos son de dominio público y ex--propiación forzosa.

Desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que queda prohibida la - construcción de nuevos edificios, quedando fuera de Ordenación los ya existentes de acuerdo con -- las regulaciones del Artº 48 de la Ley del Suelo. Esta zona puede ser eventualmente expropiable por el Organismo correspondiente.

1.6.1.2. En la zona de influencia, cualquier ac--tuación urbanística que se pretenda realizar, sea de carácter permanente o provisional, precisará - la aprobación del Organismo competente del que dependa la vía, previamente a las demás que proce--dan.

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

1.6.1.4. La red viaria interior propia de urbani--zaciones o áreas habitadas podrán tener los neces--arios enlaces con las vías públicas existentes o propuestas. Cuando estas vías públicas sean carre--teras o caminos la distancia entre dos enlaces -- consecutivos a una misma carretera o camino públi--co no será menor de la siguiente:



no

Pe

Pe

J

H

En carreteras nacionales ... 500 metros
En carreteras provinciales.. 300 metros
En carreteras municipales... 150 metros
En carreteras vecinales 80 metros

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

1.6.1.6. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan, o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en estas Normas o a las fajas de protección establecidas en el mismo.

1.6.1.7. Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier otro tipo de instalaciones, como gasoductos y oleoductos, líneas eléctricas, radioeléctricas, aeronáuticas, etc.

1.6.2. Protección del Patrimonio Artístico y Cultural.

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

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

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

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

1.6.2.4. En los sectores en los que no existen yacimientos arqueológicos al descubierto, pero haya razones que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

1.6.2.5. Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del P.A.C. no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la -

inspección de la misma. Si se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia, o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del P.A.C. para que adopte las medidas de protección que establece la Ley de Excavaciones.

1.6.3. Protección del paisaje y del medio ambiente.

Independientemente de las zonas de protección -- que expresamente se señalan en estas Normas, la protección del medio ambiente y la defensa de -- los valores paisajísticos en general constituyen uno de los objetivos principales del mismo. A -- tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

1.6.3.1. Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierra, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

1.6.3.2. Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés, (especialmente en los márgenes de las carreteras, riberas de lagos y ríos.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

1.6.3.3. En el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.

Se cuidará especialmente el perfil característico de la ciudad desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura y carácter o aspecto externos discordantes con el ambiente del entorno.

1.6.3.4. Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos. Cualquier proyecto de movimiento de tierras tala o plantación de árboles que suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje general.

no
Pol
Pol
D
F
F

Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta, cuando se trate de la colocación de carteles y anuncios en la proximidad de las carreteras, la localización de basureros, estercoleros, cementerios de coches, tendidos de líneas -- eléctricas, telegráficas y telefónicas, la colocación de imágenes y símbolos en las cumbres de montaña y cualquiera otra acción que pueda afectar -- de modo notorio a las calidades paisajísticas.

1.6.4. Protección forestal y del arbolado

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales, o simplemente arboladas, cualquiera -- que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberá proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 10% -- del total existente.

1.6.5. Protección de cauces públicos

En actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de ríos, arroyos y lagos naturales o artificiales, se reservará, libre de edificación, -- una faja de 20 mts. de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

Por otra parte, habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso público aquellas -- vías que, a través de urbanizaciones y predios -- particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla con las

carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente. Deberá disponerse, como mínimo, una de estas vías de enlace por cada 300 mts. de orilla.

1.6.6. Protección de aguas potables.

1.6.6.1. Las instalaciones de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de policía de aguas y de sus cauces.

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

1.6.6.3. Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, en su artículo 18.

no

Po

Pe

E

H

I

1.6.6.4. Las instalaciones calificadas como nocivas (industrias de papel, celulosa, azucareras, curtidos, colas, potásicas, talleres para el beneficio y concentración de materiales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coque, de soso, textiles y anexos, etc.) deberán estar dotados de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas agua abajo o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

1.6.6.5. 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 1968 y Orden del Ministerio de Industria del 24 de Febrero de 1969.

1.6.7. Zonas no edificables.

Serán zonas a preservar de construcciones todas -- aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común, o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de paso de ganado, etc.

2. NORMAS PARTICULARES

2.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

A continuación se describen las condiciones particulares de uso, volumen e higiénicas y estéticas de cada una de las zonas en que se ha subdividido el suelo clasificado como urbano, cuya delimitación se recoge en el plano n° P.8.

2.1.1. CASCO ANTIGUO. POLIGONO 1.

2.1.1.1. Definición

Comprende las zonas edificadas del primitivo núcleo urbano.

2.1.1.2. Condiciones de volumen e higiénicas

- a- Tipo de edificación. Manzana compacta. Prohibida la edificación aislada.
- b- Alineaciones y rasantes. Se respetarán los existentes configurados por los edificios y cerramientos actuales en tanto no se apruebe el Plan de Alineamiento Especial propuesto.
- c- Altura máxima: TRES PLANTAS (baja + dos)

Cuando se trate de solares enclavados en tramos de calle edificados en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya cons

construidos.

Se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuera superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

En el cómputo de la altura no se tendrán en cuenta los secaderos de la última planta. En ningún caso estos podrán cerrarse y constituir habitaciones vivideras y su construcción se ajustará a las dimensiones y materiales tradicionales, prohibiéndose el empleo de celosías cerámicas o de hormigón.

d- Parcela mínima: Se respetará el parcelario existente.

e- Cuerpos volados cerrados. Prohibidos.

2.1.1.3. Condiciones de uso

a- Vivienda. Prohibida la vivienda unifamiliar aislada.

- b- Uso de comercio, almacenes y oficinas. Permitido en sus dos situaciones.
- c- Uso de industria. Prohibidas las categorías 2^a, 3^a y 4^a incompatibles con la vivienda y agrope--cuarias respectivamente, con la excepción de - las denominadas domésticas en el caso de industria agropecuaria, según se especifica en el - punto 1.5.3.3.
- d- Uso público o semipúblico. Permitidas todas -- las categorías.

2.1.1.4. Condiciones estéticas

Además de las condiciones generales estéticas -- descritas en 1.5.4. se tendrán en cuenta las - siguientes:

- a. No se permiten cuerpos volados cerrados ni miradores.
- b. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.
- c. No se permiten persianas enrollables con guías.
- d. No se permiten huecos de ventana o balcón de - proporción apaisada y de anchura superior a -- 1,00 m.
- e. No se permiten los forros de madera en fachada.
- f. No se permiten el ladrillo cerámico ni el bloque de hormigón vistos, como materiales de fachada.



Po

Pe

E

A

f

- g. Los tonos de la pintura de fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional.
- h. La pavimentación de las calles se realizará con empedrados, encachados o materiales tradicionales, de forma que no se resalten las aceras con cambio de nivel.
- i. La composición de los huecos en planta baja será tal que guarden relación con la del resto del edificio y en todo caso deberá prevalecer el macizo sobre el hueco.

2.1.1.5. Condiciones Especiales.

Se señalan diversas áreas y grados de Protección con las determinaciones siguientes:

Protección Integral: Se prohíbe el derribo del edificio, tanto del exterior como del interior, debiendo conservarse en su estado actual.

Sólo se autorizan obras de conservación o rehabilitación.

Protección Estructural: Se prohíbe el derribo de la fachada, pudiendo reconstruirse interiormente con el mismo volumen, manteniendo la formación de cubierta.

Protección Ambiental: Todas aquellas construcciones de nueva planta o reforma deberán contar con la aprobación de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, previo informe favorable del Arquitecto.

Derribos: Se estará a lo dispuesto en el punto 1.1.5. de las Condiciones Generales.

P_e
P_i
I
H

2.1.2. ENSANCHE INTENSIVO. POLIGONO 2.

2.1.2.1. Definición

Comprende las zonas propuestas por las Normas Subsidiarias como ensanche intensivo, al Norte y Sur del actual Casco Consolidado.

2.1.2.2. Condiciones de volumen e higiénicas

- a. Tipo de edificación. Manzana cerrada y/o compacta - con fondos de edificación definidos en el plano P.6.

Queda prohibida la edificación aislada o pareada.

- b. Alineaciones y rasantes. Las definidas en el Plano P.6., que no obstante podrán adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle.

- c. Altura máxima: TRES PLANTAS (Baja + Dos).

- d. Parcela mínima: 45 m².

- e. Aprovechamiento permitido: El que resulte de aplicar las alturas de edificación y el fondo permitido.

- f. Se autorizan únicamente los miradores como cuerpos - volados cerrados.

2.1.2.3. Condiciones de uso.

- a. Vivienda. Prohibida la vivienda unifamiliar aislada.





- b. Uso de comercio, almacenes y oficinas. Permitido en sus dos situaciones.
- c. Uso de industria. Prohibidas las categorías 3^a y 4^a, con la excepción de las denominadas domésticas en el caso de industria agropecuaria, según se especifica en el 1.5.3.3.
- d. Uso público o semipúblico. Permitidas todas las categorías.

2.1.2.4. Condiciones estéticas

- a. No se permiten cuerpos volados cerrados, excepto los miradores.
- b. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.
- c. La composición de los huecos, tanto en planta de pisos como en la baja, se adecuará en lo posible a la de la construcción tradicional y al entorno existente.
- d. No se permiten forros de madera en fachada.
- e. No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada.
- f. Lostonos de los enfoscados y pinturas de fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional.

Así mismo se cumplirán las condiciones generales estéticas incluidas en el apartado 1.5.4.

2.1.2.5. Condiciones Especiales

En esta zona se incluye un área en la que será preceptivo la realización de un Estudio de Detalle previo a la edificación (ver plano P.8.).

2.1.3. ENSANCHE INTENSIVO. POLIGONO 3.

2.1.3.1. Definición.

Comprende la franja de suelo urbano existente entre las calles Ramul y Generalísimo Franco compuesta -- por dos manzanas caracterizadas por la existencia -- de naves y almacenes agrícolas.

2.1.3.2. Condiciones de volumen e higiénicas.

- a. Tipo de edificación. Manzana cerrada, con fondos de edificación definidos en el plano P.6., no -- existiendo limitación de fondo edificable en plan ta baja.

Queda prohibida la edificación aislada o pareada.

- b. Alineaciones y rasantes. Las definidas en el pla no P.6., que no obstante, podrán adaptarse o rea justarse mediante Estudios de Detalle.
- c. Altura máxima: DOS PLANTAS (Baja + una). Serán - de aplicación las especificaciones dadas al res- pecto en el punto 2.1.1.2.c.
- d. Parcela mínima: 160m con un frente mínimo de 12m.
- e. Aprovechamiento permitido. El que resulte de apli car las alturas de edificación y el fondo permiti do.

2.1.3.3. Condiciones de uso.

- a. Vivienda. Prohibida la vivienda unifamiliar ais lada o pareada.

- b. Uso de comercio, almacenes y oficina. Permitidos en sus dos situaciones.
- c. Uso de industria. Prohibidas las categorías 3^a y 4^a, con la excepción de las denominadas domésticas en el caso de industria agropecuaria, según se es pecifica en el 1.5.3.3.
- d. Uso público o simipúblico. Permitidas todas las categorías.

2.1.3.4. Condiciones estéticas.

- a. No se permiten cuerpos volados cerrados, excepto los miradores.
- b. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.
- c. La composición de los huecos, tanto en planta de pisos como en la baja, se adecuará en lo po sible a la de la construcción tradicional y al entorno existente.
- d. No se permiten forros de madera en fachada.
- e. No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada.
- f. Los tonos de los enfoscados y pinturas de facha da deberán acomodarse a los de la edificación - tradicional.

Así mismo se cumplirán las condiciones generales estéticas incluídas en el apartado 1.5.4.

2.1.4. ENSANCHE EXTENSIVO. POLIGONO 4

2.1.4.1. Definición

Comprende las zonas propuestas por las Normas Subsidiarias como ensanche extensivo en la proximidad de la carretera de Lledó.

2.1.4.2. Condiciones de volumen e higiénicas.

- a. Tipo de edificación. Adosada, agrupada y aislada
- b. Alineaciones y rasantes. Las definidas en el plano P.6.
- c. Altura máxima. DOS PLANTAS (Baja + una) sobre la rasante de la vía pública.
- d. Parcela mínima 200 m².
- e. Aprovechamiento permitido. En edificación adosada o agrupada el que resulte de aplicar un fondo máximo de edificación de 10 m con 2 Plantas (Baja + una; $h \leq 12$ m) y el resto hasta 20 m con 1 planta - (Baja; $h \leq 4,00$ m). En edificación aislada 0,3 m²/m² sobre parcela.
- f. Separación a linderos. En edificación aislada 3 m como mínimo. No se exige retranqueo a la vía pública.

2.1.4.3. Condiciones de uso

- a. Vivienda. Permitido el uso uni o plurifamiliar.
- b. Uso de comercio, almacenes y oficinas. Permitido - en sus dos situaciones.

- c. Uso de industria. Prohibidas las categorías 2ª, 3ª y 4ª, incompatibles con la vivienda y agropecuarias respectivamente, con la excepción de las denominadas domésticas en el caso de industria agropecuaria, según se especifica en el 1.5.3.3.
- d. Uso público o semipúblico. Permitidas todas las categorías.

2.1.4.4. Condiciones estéticas.

- a. No se permiten forros de madera en fachada
- b. No se permite el bloque de hormigón visto - como material de fachada.
- c. Los tonos de los enfoscados y pinturas de - fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional.

Así mismo, se cumplirán las condiciones generales estéticas incluidas en el apartado 1.5.4.

2.1.5. EQUIPAMIENTO. POLIGONO 5.

2.1.5.1. Definición

Comprende la zona destinada a servicios y edificios de equipamiento colectivo.

2.1.5.2. Condiciones de volumen e higiénicas.

- a. Tipo de edificación. Edificación aislada.
- b. Altura máxima. DOS PLANTAS (Baja + una) 6,00 m.
- c. Parcela mínima. Las dimensiones de la parcela mínima estarán de acuerdo con las necesidades del uso que se establezca en función de las disposiciones y reglamentación aplicable.
- d. Aprovechamiento permitido. El necesario de -- acuerdo con las necesidades del uso que se establece.

2.1.5.3. Condiciones de uso.

- a. Vivienda. Permitido únicamente para personal de vigilancia y portería.
- b. Comercio, almacenes y oficinas. Prohibido.
- c. Industria. Prohibido.
- d. Uso público. Permitido en categoría 2 (Cultural), 3 (Religioso), 4 (Benéfico-Sanitario), - 6 (Espectáculo) y 8 (Deportivo).

2.1.5.4. Condiciones estéticas.

- a. No se permiten forros de madera en fachada.
- b. No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada.
- c. Los tonos de los enfoscados y pinturas de fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional.

Así mismo se cumplirán las condiciones generales estéticas incluídas en el apartado 1.5.4.

2.1.6.1. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

2.1.6.1. Definición.

Comprende las zonas libres de uso público destinadas a recreo y esparcimiento de toda la población.

2.1.6.2. Condiciones de volumen e higiénicas.

- a. Tipo de edificación. Específico para este -- uso.
- b. Altura máxima. 3,00 m.
- c. Edificabilidad. 0,1 m³/m²

2.1.6.3. Condiciones de uso.

Solamente se permitirán edificios o instalaciones de iniciativa y uso públicos como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, los de carácter cultural y recreativo. Se pueden admitir construcciones ligeras de explotación privada, tales como kioskos para periódicos, casetas de flores, etc.

Todas las instalaciones citadas, estarán supeditadas a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes y mediante justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas verdes podrán albergar instalaciones de servicios públicos como depósitos de agua, estaciones transformadores, etc. debiendo ser tratados exteriormente teniendo muy en cuenta el entorno ambiental.

2.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.2.1. PLANEAMIENTO Y EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

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.

Sin embargo, podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o vivienda unifamiliar se desarrollará del modo siguiente:

1. Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se hagan constar los siguientes extremos:
 - a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

- b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
 - c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
 - d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.
2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.
 3. La Comisión Provincial de Urbanismo, someterá el expediente a información pública durante quince días en la Capital de la Provincia.
 4. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de la legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratase de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a

los criterios de estas Normas, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población, así como su impacto en el paisaje o áreas protegidas por razones naturales.

2.2.2 CONDICIONES DE USO

Los usos en suelo NO URBANIZABLE, se clasifican en admisibles, tolerados y prohibidos.

①① - Usos admisibles:

Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Explotaciones ganaderas. En este caso se deberá cumplir la normativa existente.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Usos tolerados :

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar aislada, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

- Usos prohibidos.

Todos los demás.

2.2.3. CONDICIONES DE ESTRUCTURA

2.2.3.1. Formación de núcleo de población.

A los efectos prevenidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como en las presentes Normas, se estiman como condiciones objetivas que hacen posible la formación de un núcleo de población, la existencia de más de una vivienda en un área de 2,5 Ha. de superficie.

A efectos de determinación en la práctica, de si la construcción de una nueva vivienda hace posible la formación de núcleo de población, será necesario para que esto no sea posible y dicha construcción pueda ser autorizada, que dentro del círculo de radio 89,21 m. con centro en el del edificio que se pretende construir, no exista ningún otro edificio de vivienda. En caso contrario se estimará que existen condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población. Para el cómputo indicado se excluirán las edificaciones situadas en núcleos urbanos, delimitados o no.

2.2.3.2. Parcela mínima.

La parcela mínima, de terreno propio, será según los usos:

- Construcciones para explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca

0,25 Ha.

Ocupación máxima : 1/3

- Cuando dichas construcciones alojen la vivienda permanente del agricultor, formando una unidad orgánica y arquitectónica con ellas, la parcela mínima será de

0,50 Ha.

Ocupación máxima: 1/5

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas

0,25 Ha.

Ocupación máxima : 1/3

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

0,25 Ha.
2,50 unts.

Ocupación máxima: 1/10

- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar aislada, en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

2,50 Has.

*Diligencia para tener cuenta que fue aprobado definitivamente en fe-
de de 161 Subsección definitiva el*



2.2.3.3. Tipo de construcción y retranqueo

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

La edificación -aislada- deberá estar retranqueada diez metros de todos los linderos. Su altura máxima no será superior a dos plantas, ni a diez metros hasta la cumbrera, en su caso.

2.2.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento del terreno propio, según los usos será el siguiente:

Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca

El que requiera la naturaleza de la explotación, sin perjuicio de lo señalado por la normativa específica vigente

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas

El que requiera la naturaleza de la construcción

2.3. PLANEAMIENTO Y EDIFICACION EN SUELO NO -
URBANIZABLE PROTEGIDO.

No se determinan condiciones de Planeamiento y Edificación por estar prohibida toda actuación urbanística o constructiva en los terrenos así clasificados, permitiéndose únicamente un aprovechamiento agrícola o forestal.

Además de lo determinado en la correspondiente documentación gráfica se señalan a continuación aquellos parajes puntuales de especial protección: Cuevas del Calapatá y Poblado Ibérico de los Castelletts.

Edificaciones e ins
talaciones de utili
dad pública o inte
rés social que ha-
yan de emplearse en
el medio rural

10 m² construidos por ca
da 100 m² de terreno pro
pio.

Edificios aislados
destinados a vivien
da unifamiliar ais-
lada, en lugares en
los que no existe
posibilidad de for
mación de núcleo de
población.

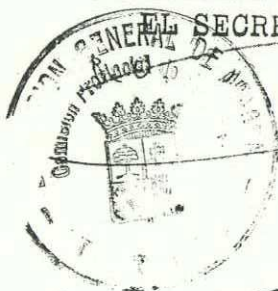
1,5 m² construidos por ca
da 100 m² de terreno pro
pio.

NOTA: Estas Normas son complementarias de las que se dicten para este tipo de Suelo, en las Normas Subsidiarias Provinciales.

APROBADO *Definitivamente* EN SESION CELEBRADA
POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EL *21/11/84*
Subcomision Definitiva 16/12/84

TERUEL *20* DE *diciembre* DE 19 *84*

SECRETARIO DE LA COMISION



A N E X O 5
DISTANCIAS MINIMAS EN AREAS DE EXPANSION GANADERA

1.- Del Area Ganadera respecto a núcleo urbano:.....	1.000 mts. (Ver Anexo 3)
2.- De los cerramientos de parcelas (o vallados) respecto a eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos :	A determinar por Plan Especial, Programa Especifico de Gestión o de Actuación Territorial, o instrumento de creación. Ver legislación sectorial reguladora (según el Organismo titular de la Ctra.) 50 mts (1)
3.- Respecto a Carreteras :	15 mts (2) (3)
4.- Respecto a cauces de agua, y lechos de lagos y embalses:..... (1) Sin perjuicio de las competencias de las Confederaciones Hidrográficas sobre la zona de policía de cauces (100 mts).	
5.- Respecto a acequias y desagües de riego :..... (2) Se excluyen acequias de obra, elevadas sobre el nivel del suelo (3) Esta distancia mínima podrá reducirse hasta un mínimo de 5 mts respecto a acequias entubadas cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.	250 mts (4)
6.- Respecto a captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones :..... (4) Salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados no aconsejen otra distancia	15 mts (5)
7.- Respecto a tuberías de conducción de agua para abastecimiento a poblaciones :..... (5) Salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados no aconsejen otra distancia	35 mts
8.- Respecto a pozos, manantiales, etc, para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones :.....	200 mts
9.- Respecto a Zonas de Baño reconocidas :.....	100 mts
10.- Respecto a Zonas de Acuicultura :.....	250 mts
11.- Respecto a industrias agroalimentarias que no formen parte de la propia instalación ganadera :.....	Ver Planeamiento urbanístico municipal (P.G.O.U. o NN.SS.), o, en su defecto, 500 mts.
12.- Respecto a Monumentos, edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos :	500 mts.
13.- Respecto a Industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal; y respecto de Zonas de enterramiento con trolado de animales y decomisos de animales, de gestión pública.	

A N E X O 6

DISTANCIAS ENTRE EXPLOTACIONES O INSTALACIONES GANADERAS

Entre explotaciones de :	En Areas de Expansión Ganadera	
		Aisladas o en terrenos libres
Porcino (1).....	500 Mts	500 Mts
Cunícolas.....	250 Mts	300 Mts
Avícolas (1).....	300 Mts	500 Mts
Ovino.....	50 Mts	100 Mts
Caprino.....	50 Mts	100 Mts
Bovino	50 Mts	100 Mts
Otras Especies (2).....	50 Mts	100 Mts
Especies diferentes.....	50 Mts	100 Mts

NOTAS : (1) La distancia mínima de una granja de selección o multiplicación, centros de inseminación, explotaciones tipo "camping" y centros de concentración de lechones ("isowean") de las especies porcina y aviar (incubadoras), a cualquier otra de la misma especie, deberá ser superior a 1.000 mts.

(2) En caso de especies exóticas se estará a lo previsto en el artículo 17.6 del texto normativo de la Directriz.

A N E X O 3

CUADRO DE DISTANCIAS MINIMAS DE LAS INSTALACIONES GANADERAS A NUCLEOS DE POBLACION
(EN METROS)

Tipo de Explotación	NUCLEOS DE POBLACION EMINENTEMENTE AGRICOLAS Y GANADEROS, DE MENOS DE 2.000 HABTS.		NUCLEOS DE POBLACION EMINENTEMENTE AGRICOLAS Y GANADEROS, DE MAS DE 2.000 HABTS. Y RESTO DE NUCLEOS (INDUSTRIALES Y SERVICIOS)	
	Pequeña Explotación	Explotación Productiva o Industrial	Pequeña Explotación	Explotación Productiva o Industrial
Especie animal				
Ovino/caprino	100	200	150	300
Vacuno	200	300	300	450
Equidos	200	300	300	450
Porcino	250	400	375	600
Aves	125	250	175	375
Conejos	100	200	150	300
Anim. Peletería	100	200	150	300
Colmenas	1.000	1.000	1.000	1.000
Areas de Expansión Ganadera	1.000	1.000	1.000	1.000
Perros	1.000	1.000	1.000	1.000
Otras especies	200	300	300	450

NOTA: En las explotaciones mixtas, las distancias se fijarán en función de la especie más restrictiva.

A N E X O 4

DISTANCIAS MINIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS, EN TERRENOS LIBRES, A OTROS ELEMENTOS RELEVANTES DEL TERRITORIO

1.- Respecto a núcleos urbanos:	
2.- De los cerramientos de parcelas (o vallados) respecto a eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos :	
3.- Respecto a Carreteras :	35 mts (1)
4.- Respecto a cauces de agua, y lechos de lagos y embalses:..... (1) Sin perjuicio de las competencias de las Confederaciones Hidrográficas sobre la zona de policía de cauces (100 mts).	15 mts (2) (3)
5.- Respecto a acequias y desagües de riego :..... (2) Se excluyen acequias de obra, elevadas sobre el nivel del suelo (3) Esta distancia mínima podrá reducirse hasta un mínimo de 5 mts respecto a acequias entubadas cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.	250 mts (4)
6.- Respecto a captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones :..... (4) Salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados no aconsejen otra distancia	15 mts (5)
7.- Respecto a tuberías de conducción de agua para abastecimiento a poblaciones :..... (5) Salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados no aconsejen otra distancia	
8.- Respecto a pozos, manantiales, etc, para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones :.....	35 mts 200 mts 100 mts
9.- Respecto a Zonas de Baño reconocidas :.....	
10.- Respecto a Zonas de Acuicultura :.....	250 mts
11.- Respecto a industrias agroalimentarias que no formen parte de la propia instalación ganadera :.....	Ver Planeamiento urbanístico municipal (P.G.O.U. o NN.SS.), o, en su defecto, 500 mts.
12.- Respecto a Monumentos, edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos :	500 mts.
13.- Respecto a Industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal; y respecto de Zonas de enterramiento controlado de animales y decomisos de animales, de gestión pública.	500 mts.