

NORMAS SUBSIDIARIAS ARCO SUR-ESTE

Entrambasaguas • medio cudeyo • ribamontan al mar
 Ribamontan al monte • villaescusa • (cantabria)

BARRAL SAMPEDRO
 CABRERO CABRERA
 GOMEZ PORTILLA
 GUZMAN GUTIERREZ
 ZARRASA MARTIN-ARTAJO
 ORTEGA FERRANDEZ
 PEDRAZ DERQUI

ING. CAMINOS
 ARQUITECTO
 ING. CAMINOS
 ARQUITECTO
 ARQUITECTO
 ARQUITECTO
 ARQUITECTO

NORMAS URBANISTICAS	

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL ARCO "SURESTE"

"NORMAS URBANISTICAS"

1. NORMAS GENERALES

- 1.1.- Definición y objeto de las Normas.
- 1.2.- Contenido de las Normas.
- 1.3.- Vigencia y forma de aplicación.
- 1.4.- Supuestos de revisión.
- 1.5.- Modificación de las Normas.
- 1.6.- Definiciones.

2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. NORMAS DE PLANEAMIENTO

- 2.1.- Disposiciones generales.
- 2.2.- Desarrollo de las Normas.
- 2.3.- Planes Parciales.
- 2.4.- " Especiales.
- 2.5.- Estudios de Detalle.
- 2.6.- Proyectos de Urbanización.

3. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

- 3.1.- Instrumentos de planeamiento.
 - 3.1.1.- Disposiciones comunes.
 - 3.1.2.- Formación y aprobación de los Planes Parciales y Especiales.
 - 3.1.3.- " " de los Proyectos de Urbanización.
 - 3.1.4.- " " de los Estudios de Detalle.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

3.2.- Tramitación de licencias.

- 3.2.1.- Actos sujetos a licencia.
- 3.2.2.- Licencias en suelo urbano.
- 3.2.3.- " en suelo urbanizable.
- 3.2.4.- " en suelo no urbanizable.
- 3.2.5.- Procedimiento para el trámite de licencias.
- 3.2.6.- Apertura de industrias.
- 3.2.7.- Cambios de uso.
- 3.2.8.- Inspección de las obras.
- 3.2.9.- Licencia de primera ocupación.
- 3.2.10.- Caducidad de la licencia.
- 3.2.11.- Infracciones.

4.- NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

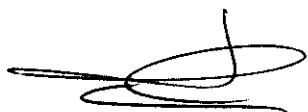
- 4.1.- Licencias de parcelación.
- 4.2.- Reparcelaciones.
- 4.3.- Vinculación de terrenos.
 - 4.3.1.- Parcelas agotadas por la edificación.
 - 4.3.2.- " no agotadas por la edificación.

5.- NORMAS DE URBANIZACION

- 5.1.- Contenido de los proyectos de urbanización.
- 5.2.- Abastecimiento de agua.
- 5.3.- Saneamiento.
- 5.4.- Energía eléctrica.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

6.- REGIMEN GENERAL DE USOS

6.1.- Clasificación.

6.1.1.- Uso residencial.

6.1.2.- Uso industrial.

6.1.3.- Uso comercial y de oficinas.

6.1.4.- Uso de equipamiento comunitario.

6.1.5.- Simultaneidad de usos.

6.2.- Regulación del uso extractivo.

6.3.- Regulación del uso industrial.

6.3.1.- Categorías.

6.3.2.- Grados de compatibilidad.

6.3.3.- Límites máximos en cada categoría.

6.3.4.- Modificación de categorías

6.3.5.- Condiciones de funcionamiento.

7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

7.1.- Consideraciones generales.

7.2.- Definiciones.

7.3.- Condiciones generales de volumen e higiénicas.

7.3.1.- Volumen.

7.3.2.- Altura de la edificación.

7.3.3.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

7.3.4.- Cubierta.

7.3.5.- Altura de pisos.

7.3.6.- Sótanos y semisótanos.

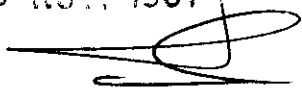
7.3.7.- Vuelos.

7.3.8.- Entreplantas.

7.3.9.- Condiciones de las viviendas.

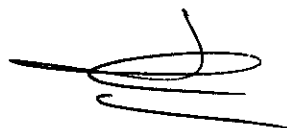
PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1980



APROBACION DEFINITIVA

- 7.3.10.- Dimensiones.
- 7.3.11.- Patios de manzana.
- 7.3.12.- Escaleras.
- 7.3.13.- Marquesinas.
- 7.3.14.- Obras de conservación de edificios.
- 7.3.15.- Condiciones de las instalaciones.
- 7.4.- Condiciones generales estéticas.
 - 7.4.1.- Disposiciones generales.
 - 7.4.2.- Materiales de cubierta y cerramiento de la edificación.

8.- NORMAS DE PROTECCION

- 8.1.- Protección del sistema general de comunicaciones.
 - 8.1.1.- Sistema viario.
 - 8.1.2.- Sistema ferroviaria.
- 8.2.- Protección de la red de alta tensión.
- 8.3.- Protección contra la contaminación atmosférica.
- 8.4.- " " contra ruidos y vibraciones.
- 8.5.- " " contra incendios.
- 8.6.- " " de cauces públicos.
- 8.7.- " " del paisaje.
- 8.8.- " " ambiental. Estercoleros.
- 8.9.- " " del litoral y áreas de dominio público.
- 8.10.- " " de conjuntos y elementos de interés.
 - 8.10.1.- CATALOGACION
 - 8.10.2.- Protección para los edificios de interés.
 - 8.10.3.- " " para agrupaciones de interés.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

9.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

9.1.- Disposiciones generales.

9.2.- Clasificación del suelo.

9.3.- Régimen urbanístico del suelo urbano.

9.3.1.- Definición.

9.3.2.- Desarrollo.

9.3.3.- Parcelaciones y reparcelaciones.

9.3.4.- Tipos de Ordenación.

SU1 - A. URBANO UNIFAMILIAR. SUBGRUPO A

SU1 - B. " . SUBGRUPO B

SU1 - C. " . SUBGRUPO C

SU2 . URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

SU3 . " DENSIDAD MEDIA

SU4 - A. " DENSIDAD MEDIA ALTA

SU4 - B. " " INTENSIVA

SU5 - A. " ALTA DENSIDAD

SU5 - B. " " INTENSIVA

SUI . URBANO. ZONA INDUSTRIAL UNITARIO

SUE . EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SUP . ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS

SUC . ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN

SU-RI URBANO . RESIDENCIAL - INDUSTRIAL

9.4.- Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

9.4.1.- Definición y desarrollo.

9.4.2.- Cesiones.

9.4.3.- Localización del aprovechamiento.

9.4.4.- Edificaciones existentes.

9.4.5.- Ejecución.

9.4.6.- Tipos de ordenación.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

- a) SAU - 1 ... RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA.
- b) SAU - 2 ... " " BAJA DENSIDAD.
- c) SAU - 3 ... " " DENSIDAD MEDIA.
- d) SAU - 4 ... " COLECTIVO.
- e) SAU - I ... RESIDENCIAL-INDUSTRIAL.
- f) SAU - P ... POLIGONO INDUSTRIAL.

9.5.- Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

9.5.1.- Definición.

9.5.2.- Protección.

9.5.3.- Definición del concepto de núcleo de protección.

9.5.4.- Edificaciones existentes.

9.5.5.- Usos permitidos.

9.5.6.- Condición objetiva del núcleo de población.

9.5.7.- Características y clasificación.

- a) NU - 1 ... SUELO NO URBANIZABLE.
- b) NU - 2 ... SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO.
- c) NU - 3 ... SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.
- d) NU - 4 ... SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO.
- e) NU - 5 ... SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA.
- f) NU - 6 ... NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE=

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

1.- NORMAS GENERALES

CAPITULO I NORMAS GENERALES

En este título se regulan aquellos aspectos exigidos en el artículo 71.3 de la Ley sobre Régimen de suelo y ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976 referidos a "finés y objetivos de su promulgación" y "delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de aplicación" y en el artículo 71.4 de la Ley del Suelo referido a "los supuestos en cuya virtud sea precedente su revisión o sustitución por un Plan".

1.1.- DEFINICION Y OBJETO DE LAS NORMAS

1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación, que se lleven a cabo en el ámbito denominado ARCO SUR-ESTE de la Bahía de Santander que comprende los municipios de Medio Cudeyo, Villaescusa, Entrambasaguas, Ribamontán al Mar y Ribamontán al Monte, de acuerdo con las disposiciones de la actual legislación urbanística.

2.- En el Suelo urbano tienen carácter de ORDENANZAS de la edificación y uso del Suelo y contiene la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones en su entorno.

3.- En el suelo urbanizable establecen el Régimen del suelo, señalando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas zonas calificadas como aptas para ser urbanizadas.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

4.- En el suelo no urbanizable tienen un carácter dominante restrictivo delimitando las zonas que no son objeto de una especial protección por su valor agrícola, ganadero, paisajístico o ecológico y fijando las condiciones que regulan las acciones y edificaciones que pueden llevarse a cabo en este suelo, incluyendo las medidas destinadas a impedir la formación de "núcleos de población".

1.2.- CONTENIDO DE LAS NORMAS

Las normas Subsidiarias de Planeamiento están integradas por los siguientes documentos:

- I.- INFORMACION URBANISTICA
- II.- AVANCE DE PLANEAMIENTO
- III.- DOCUMENTO DE ORDENACION
 - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
 - PLANOS DE ORDENACION
 - NORMAS URBANISTICAS

1.3.- VIGENCIA Y FORMA DE APLICACION

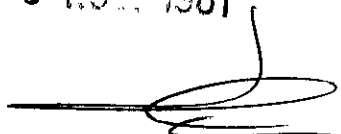
1.- Estas Normas estarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. Tendrán vigencia hasta que se apruebe su revisión.

2.- Los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación se definirán a través de resolución motivada, previos informes técnicos y jurídicos además de cualquier otro que se estime oportuno sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

3.- Para los casos no previstos en estas Normas serán de aplicación el texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana,

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, así = como la Legislación de Obras Públicas y sus correspondientes Reglamentos Será asimismo de aplicación la Legislación de Régimen local.

4.- Se complementará con las ordenanzas municipales en todo aquello que = no contradiga las disposiciones establecidas en las presentes Normas.

1.4.- SUPUESTOS DE REVISION

1.- El periodo máximo de vigencia de estas Normas será de 6 años a par = tir del momento de su aprobación definitiva. Transcurrido este periodo = máximo el Ayuntamiento deberá proceder a la revisión de estas Normas Sub = sidiarias o bien a su sustitución por un Plan General.

2.- No obstante la revisión prevista en el apartado anterior, se procede = rá a la Revisión de las Normas cuando se den las siguientes circunstan = cias:

a) En cualquier caso será condición suficiente para la Revisión de las = de las Normas cuando se modifiquen en un 20%, las previsiones de creci = cimiento poblacional o el programa de necesidades establecidas.

b) La implantación de una gran industria u otra actividad que genere un = aumento importante de puestos de trabajo será motivo suficiente para pro = ceder a su revisión.

c) Cuando se defina y apruebe por otros Organismos alguna actuación que = altere la estructura territorial, por una política de localización de = usos o por una modificación de sus elementos (red viaria, infraestructu = ras basicas etc.), se procederá a la Revisión de las Normas.

1.5.- MODIFICACION DE LAS NORMAS

1.- las Normas podrán modificarse en cualquier momento en los términos = y contenidos señalados en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamien = to siempre que no se alteren o varien sustancialmente las previsiones de


PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1981

15 NOV. 1983




población con los mismos criterios del artículo precedente. Se tramita -
rán de acuerdo con lo establecido en los artículos 49,50 de la Ley del =
Suelo y los artículos 161,161 del Reglamento de Planeamiento.

2.- En cualquier caso la modificación deberá acompañarse de un estudio =
justificativo de su incidencia en la ordenación general.

1.6.- DEFINICIONES

SUELO URBANO.- Constituye el Suelo Urbano los terrenos que cuenten con =
acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de =
aguas, y suministro de energía eléctrica, o estén compren=
didos en áreas consolidadas por la edificación al menos =
en dos terceras partes de su superficie, y que se recogen
como tales en los Planos de estas Normas.

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

SUELO NO URBANIZABLE.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos
declarados por estas Normas como No Aptos para ser urba=
nizados. Comprenden aquellos no calificados como urbanos
o urbanizables y aquellos a los que las Normas imponen=
determinadas condiciones de protección.

SISTEMA GENERAL.- Cada uno de los conjuntos homogéneos de elementos al=
servicio de la ordenación que configuran el desarrollo =
urbano y constituyen una estructura que soporta las nece=
sidades generales de la población a la que sirven. Esque=
máticamente su clasificación es la siguiente en estas =
Normas:

- Ss. Gr. de COMUNICACIONES S.G.VIARIO.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

- Ss. Gr. de SERVICIOS.
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO, COMUNITARIO Y PARA CENTROS PUBLICOS.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.- Conjunto de elementos destinados a la comunicación por medio de tráfico rodado peatonal, ferroviario, aereo y marítimo, entre las diversas partes de la superficie ordenada y su conexión exterior. Este sistema general abarca tanto el canal de comunicaciones y transporte entre sí como su zona de protección y las instalaciones vinculadas a su ejecución, en entretenimiento y servicio. (Gasolineras, aparcamientos, estación de autobuses, de ferrocarriles, aereopuerto y servidumbres, embarcaderos, etc.).

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

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: Conjunto de elementos destinados a parques públicos y zonas verdes que por su dimensión, emplazamiento y servicios, sirven a la generalidad de la población.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Conjunto de elementos de carácter público o privado destinados a complementar la residencia soportando las necesidades religiosas, docen-

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1981



15 NOV. 1980



tes, sanitarias, deportivas, asistenciales, administrativas y de gobierno, etc.

OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR: Son aquellas actuaciones en Suelo Urbano, encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos. Independientemente de las O.R.I. que pudieran señalarse en estas Normas, podrán delimitarse otras a los fines señalados en el párrafo primero de este punto.

AREA: Es la superficie de terreno que estas Normas delimitan como SUELO APTO PARA URBANIZAR. Para su desarrollo se dividirán en SECTORES, pudiendo cada AREA componerse de uno o varios SECTORES.

SECTOR: Es la superficie de terreno de SUELO APTO PARA URBANIZAR que conforma una división de planeamiento y cuya ordenación detallada deberá llevarse acabo mediante la aprobación de un PLAN PARCIAL. Los sectores definidos en estas Normas deben considerarse unidades mínimas a los efectos de su desarrollo en PLANES PARCIALES.

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

EDIFICIOS DE INTERES Y/ CARACTERISTICOS: Son los edificios que por sus

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

valores históricos, arquitectónicos, ambientales o de re presentación merecen una protección específica y se gra- fían en los planos con un asterisco.

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

- a) Que por su dimensión y características de la ordena - ción es susceptible de asumir las cesiones de suelo deri - vadas de las exigencias.
- b) Que haga posible la distribución equitativa de los be - neficios y cargas de la urbanización.
- c) Que tenga entidad suficiente para justificar técnica= y económicamente la autonomía de la actuación.

UNIDAD DE ACTUACION: A los efectos de las Normas, se entiende por Unidad de Actuación, la superficie de SUELO URBANO, que supone= un módulo para la ejecución del planeamiento y que cuan- do menos hace posible la distribución de los beneficios= y cargas derivadas de las Normas.

ACTUACION AISLADA: A los efectos de las Normas, se entiende por Actua - ción Aislada, la superficie de SUELO URBANO, que supone= un módulo para la ejecución del Planeamiento, y que por= su dimensión y características no resulta posible su cla - sificación como POLIGONO O UNIDAD DE ACTUACION.

SOLAR: Es la superficie de SUELO URBANO, apta para la edifica - ción que cuenta con:

- acceso rodado.
- Abastecimiento de agua de la red municipal.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

- evacuación de aguas a la red municipal.
- suministro de energía eléctrica.
- frente a vía pública, igual o superior al mínimo señalado en cada caso por las Ordenanzas.
- encintado de aceras.
- pavimentación de la calzada.
- alineaciones oficiales, definidas en documentos vigentes.
- rasantes oficiales, definidas en documentos vigentes.

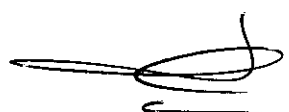
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

2.- DESARROLLO "NORMAS SUBSIDIARIAS"
NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPITULO II DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. NORMAS DE PLANEAMIENTO

2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- En este apartado se recogen las normas que deben regular las posibles acciones de planeamiento que puedan acometerse en el ámbito de aplicación al amparo de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con las Normas establecidas en la Ley del Suelo (Titulo I, capítulo 1º) las acciones de planeamiento se relacionan con las figuras ó = instrumentos que pueden desarrollar unas Normas Subsidiarias, y que son = las siguientes, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle = y Proyectos de Urbanización.

2.- Cuando no esté prevista para un Suelo o Sector determinado una de las actuaciones señaladas, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán de aplicación directa.

3.- De acuerdo con lo que dispone el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión Urbanística no se podrán otorgar licencias de edificación en los suelos incluidos en sectores de Reforma Interior o Unidades de Actuación = siempre y cuando no se desarrollen en conformidad con las previsiones de las Normas.

2.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS

1.- Todas las previsiones de las Normas en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación o compensación que se señalen para los diferentes sectores. Se = complementarán asimismo mediante Proyectos de Urbanización.

2.- En Suelo Urbanizable o Areas aptas para la urbanización las Normas se

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

desarrollarán necesariamente por medio de Planes Parciales.

3.- En Suelo no Urbanizable las Normas se complementaran o desarrollarán mediante Planes Especiales.

2.3.- PLANES PARCIALES

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto el desarrollo mediante la ordenación detallada y completa, de las propuestas de las Normas Subsidiarias en el Suelo urbanizable (Artículos 13 de la Ley del Suelo y 43.1 del Reglamento de Planeamiento), no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de las Normas.

2.- Estas Normas establecen para cada sector los aspectos que, de forma específica deben desarrollar los Planes Parciales. Contendrán, como mínimo, los extremos señalados en el artículo 13 apartados 2,3 de la Ley del Suelo, desarrollados en las Secciones Segunda y Tercera del capítulo V del Título I del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.- El ámbito sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial, viene fijado en estas Normas Subsidiarias mediante la delimitación gráfica del sector o unidad de planeamiento obligatorio. Los Planes Parciales podrán abarcar una o varias unidades mínimas.

4.- Teniendo como base la delimitación realizada a escalas 1/10.000 y 1/2.000 los Planes Parciales podrán ajustar los límites de los sectores propuestos en estas Normas Subsidiarias, de forma que dichos límites coincidan con lindes catastrales, vías y caminos públicos... y siempre que la superficie fijada por estas Normas no se altere en más o en menos de un 5 por ciento.

5.- El Plan Parcial deberá contener la asignación del sistema de ejecución.

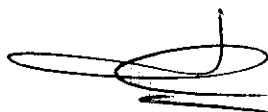
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

6.- Las determinaciones del Plan Parcial habrán de tener la precisión = suficiente para permitir su ejecución.

7.- Los Planes Parciales podrán desarrollarse como una unidad de ordena = ción y actuación única, o desarrollarse en varias unidades de actuación para las que se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle.

8.- En este segundo caso, los Planes Parciales establecerán la ordenación general del ámbito del planeamiento, fijaran los sistemas de vías e in = fraestructuras (enlaces con los sistemas urbanos generales), localizarán y delimitarán las zonas reservadas o cedidas para dotaciones, equipamien = to y sistemas generales y establecerán el aprovechamiento para cada uni = dad así como las directrices de diseño y ordenanzas aplicables.

2.4.- PLANES ESPECIALES

1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse = Planes Especiales con la finalidad establecidas en el artículo 76.2 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Con carácter general los Planes Especiales ajustarán su contenido = a lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de = Ley del Suelo.

3.- De acuerdo con la finalidad que persigan, los Planes Especiales se ajustarán a las determinaciones específicas establecidas en los artícu = los 78 y 87 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- La Reforma interior supone la posible modificación del trazado via = rio, de la parcelación, del tipo de edificación y/o de los usos actua = les con objeto de obtener dotaciones urbanísticas y equipamientos comu = nitarios, sanear zona insalubres, resolver problemas de circulación o

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

de estética y/o mejorar el medio ambiente o los servicios públicos.

5.- Para la aprobación y entrada en vigor de este tipo de acciones será necesaria la realización de un Plan Especial de Reforma Interior (Artículo 23 de la Ley del Suelo).

6.- El Ayuntamiento tiene potestad para proponer este tipo de actuaciones para las zonas y los fines que considere necesarios dentro de las limitaciones generales establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

7.- Dado que en suelo urbano, los aprovechamientos no se definen de forma exacta sino a través de alineaciones o retiro de viales, los Planes Especiales de Reforma Interior deberán fijar éstos de forma precisa en m² edificables para cada uno de los distintos usos con el fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por el proyecto de Reparcelación o acuerdo que los sustituya, en función de las superficies de propiedad privada aportada.

8.- Los Planes Especiales que se redacten para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano se ajustarán el artículo 77. del Reglamento de Planeamiento.

2.5-- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las señaladas en estas Normas para el suelo urbano.
- b) Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas Subsidiarias en Suelo urbano, o en los Planes Parciales en suelo ur

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

banizable.

c) Ordenar los volúmenes en suelo urbano y urbanizable de acuerdo con = las especificaciones de las Normas.

d) Completar la red viaria con aquellas vías interiores que resulten ne = cesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se es = tablezca en el propio estudio de Detalle.

2.- Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo los documentos seña = lados en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del = Suelo y en el apartado 6 de la instrucción I de la Dirección General de Urbanismo de Febrero de 1.978.

3.- Los Estudios de Detalle que se redactan al amparo de estas Normas = Subsidiarias se ajustarán a las determinaciones establecidas en los = apartados 2,3,4,5, y 6 del Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento = de la Ley del Suelo.

4.- Dado que en suelo urbano, los aprovechamientos no se definen de for = ma exacta sino a través de los retiros de viales, perfiles y rasantes de la edificación, los Estudios de Detalle deberán fijar éstos de forma = precisa en m² edificables para cada uno de los distintos usos con el = fin de permitir un adecuado reparto de los mismos por medio de Proyecto de Reparcelación o acuerdo que lo sustituya, en función de las superfi = cias de propiedad privada aportada.

5.- Las Normas señalan varios Estudios de Detalle.

2.6.- PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Su objeto es llevar a la práctica las propuestas de las Normas Sub = sidiarias y Estudios de Detalle así como otras determinaciones de las = Normas en suelo urbano y de los Planes Parciales en suelo urbanizable =

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1981

15 NOV. 1983

(Art. 67 del Reglamento de Planeamiento).

2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas, Planes Parciales que desarrollen, sin perjuicios de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (Art. 15.1 y 2 de la Ley del Suelo).

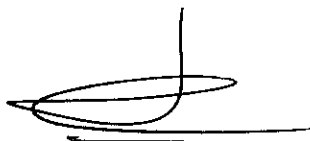
3.- En cualquier caso, la función, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los artículos 67,68,69,70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad de los servicios existentes.

5.- Los Proyectos deben diseñarse con un horizonte de 12 años como mínimo pudiendo llegar a 24 años dependiendo del tipo de infraestructura.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPITULO III NORMAS DE PROCEDIMIENTO

3.1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

3.1.1.- DISPOSICIONES COMUNES

Son de aplicación todas las disposiciones sobre los actos preparatorios a la formulación de Plan Parcial, Especiales y Estudios de Detalle recogidos en la Sección Primera del Capítulo Tercero del Título = IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.1.2.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

1.- Se seguirá en todo caso el procedimiento establecido en el Art. 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como las disposiciones recogidas en las secciones tercera y séptima del capítulo tercero del título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

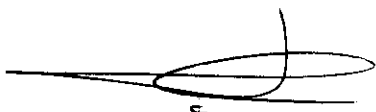
2.- Cuando sean de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, en todo caso, el Proyecto de Reparcelación que se tramitará simultáneamente con el Plan Parcial, cuando se trate de iniciativa privada, si = los promotores representan más del 60% de los propietarios del ámbito = territorial del Plan, contendrá los Estatutos de la Junta de Compensa - ción y las Bases de Compensación que se tramitarán simultáneamente con= el Plan.

3.- En los Planes Parciales y Especiales de iniciativa privada, la Admi - nistración municipal previamente a la aprobación inicial, requerirá in - forme técnico y jurídico con respecto a los siguientes extremos.

- Adecuación de las previsiones de los instrumentos de planeamiento de = orden superior o a las presentes Normas.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

- Composición material, conteniendo los documentos señalados en el Art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para los Planes Parciales = y en los Art. 17 a 25 para los Planes Especiales.

4.- En los Planes Especiales de Reforma Interior los planos que definan las alineaciones y rasante de la edificación y de la urbanización se = redactarán a escala I/200 y definirán de forma precisa las soluciones = de encuentro de la edificación con el suelo urbanizado y en concreto = los elementos en los que se establecen servidumbre de uso público o que pueden afectar a los mismos por ejemplo porches, acceso o garajes y por = tales. El resto de los planos de ordenación podrán redactarse a escala = I/500.

3.1.3.- FORMACION Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Se tramitarán con estricta sujeción al Art. 41 de la Ley del Suelo y a las disposiciones contenidas en la sección Quinta del Capítulo Tercero del Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.- Su contenido técnico deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para suelo urbano o suelo apto para la urbanización.

3.1.4.- FORMACION Y APROBACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Son de aplicación las disposiciones contenidas en la sección cuarta del capítulo Tercero del Título 14 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del suelo.

2.- En los Estudios de Detalle los planos que definen las alineaciones = y rasantes de la edificación y de la urbanización se realizan a escala = I/200.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981

APROBACION DEFINITIVA

3.2.- TRAMITACION DE LICENCIAS

3.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

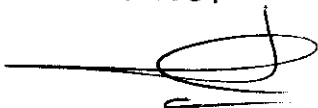
- 1.- Estarán sujetos a licencias todos los actos establecidos en el Art. I del Reglamento de Disciplina Urbanística y todo tipo de obras de urbanización.
- 2.- Los actos relacionado con este Artículo que se promueven por órganos del Estado o Entidades de Derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.
- 3.- En casos de urgencia o de excepcional interés se tendrá en cuenta = lo que dispone el Art. 180.2 de la Ley del Suelo y los Art. 8,9 del Reglamento de Disciplina urbanística.

3.2.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

- 1.-Únicamente se podrán conceder en suelo que tenga la condición de "Solar" especificada en el punto 1.6y previa aprobación del proyecto de planificación correspondiente- P.E.R.I. o Estudio de Detalle- si se ha fijado por las Normas su necesidad.
- 2.- El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Art. 9º del Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.
- 3.- La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente con los documentos mínimos exigidos por el Colegio oficial y cumplimentando por éste. Todo proyecto deberá ser acompañado de la correspondiente ficha Urbanística que refleje las condiciones del proyecto. Esta ficha será requerida previamente del Ayuntamiento.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

4.- La motivación de la denegación de las licencias deberá fundarse en incumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

5.- Cuando se pretende edificar en suelo que no sea "Solar", el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las señaladas en el artículo anterior.

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Prestará fianza equivalente al 15 por 100 de las obras de urbanización según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realice para todo o parte del edificio.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza señalada.

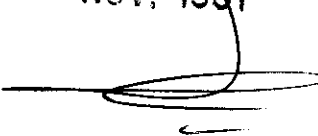
3.2.3.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

1.- Cuando la licencia se solicita después de completada la urbanización se ajustará a lo señalado para el suelo urbano.

2.- Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización se requerirá:

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

- Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensación hayan = ganado firmeza por via administrativa.
- Que se cumplan los requisitos del punto 5 del apartado 3.2.4.

3.2.4.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- Cuando se trate de edificaciones o construcciones de las señaladas = en los apartados a) y b) del número 3.3.2 del Título II de la Ley del = Suelo, el trámite será idéntico al señalado en el apartado 3.2.4. pero = el peticionario deberá garantizar la dotación de los suministros esen = ciales, la evacuación de agua residuales y el acceso rodado.

2.- Cuando se trate de edificaciones de los apartados b) y c) del núme = ro 3.3.2 de la Ley del Suelo, el trámite de concesión de licencia será = el siguiente:

- a) Se iniciará mediante petición del interesado en la que consten:
- Datos de identificación personal
 - " de " de la finca
 - Superficie que ocuparía la construcción y características
 - Justificación de la vinculación de la construcción a las obras públi = cas correspondientes o justificación de la utilización pública o social o demostración de su declaración por organismos competentes.
- b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la = Comisión Provincial de Urbanismo.
- c) La Comisión someterá el expediente a información pública por plazo = de 15 días.
- d) A la vista de las alegaciones se concederán o denegarán la licencia.
- e) Recibida la autorización de construcción el Ayuntamiento a la vista = del proyecto otorgará o denegará la licencia.

3.2.5.- PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE DE LICENCIAS

- 1.- El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencias será =

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

el establecido por el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

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

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

3.2.6.- APERTURA DE INDUSTRIAS

Para la apertura de toda industria además de la tramitación exigida para todas las licencias de edificación la petición de licencia deberá ir acompañada del proyecto de instalación, con relación exacta de la maquinaria y elementos a instalar así como la potencia de cada maquina y el conjunto de la instalación, con el visado del Colegio Oficial correspondiente. Estos proyectos deberán ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

3.2.7.- CAMBIOS DE USO

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de vivienda, comercio, industria o servicios que tenga en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1961

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1963

APROBACION DEFINITIVA

El Ayuntamiento previos los informes técnicos oportunos =
acordará la concesión o denegación de la licencia.

3.2.8.- INSPECCION DE LAS OBRAS

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

2.- En el plazo de un mes y de acuerdo con el técnico municipal encargado de la inspección se efectuará ésta y se levantará el acta de replanteo. Pasado este plazo se entenderá que pueden continuarse las obras.

3.2.9.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

1.- Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su =
uso, el promotor o titular de la licencia o sus causa habientes deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación a cuya =
solicitud acompañaran el certificado o documento de final de obra.

2.- El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha =
realizado de acuerdo con el proyecto autorizado otorgará la licencia de primera ocupación.

3.- No se concederá por el Ayuntamiento ni por las compañías eléctricas =
las acometidas de agua y luz en tanto no se presente la Cédula de Habitabilidad.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

3.2.10.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA

La licencia de obra de la que no se haga uso durante seis = meses después de su comienzo por no empezar los trabajos, o por tener = los interrumpidos durante seis meses consecutivos quedará automáticamen = te anulada y sin efecto.

Si se reinicia el expediente el proyecto deberá adecuarse = a la normativa urbanística existente en el instante de la nueva solici = tud.

3.2.11.- INFRACCIONES

La Comisión Provincial de Urbanismo ejercerá la fiscaliza = ción necesaria con arreglo a las Facultades que le concede el Art.213 de la Ley del Suelo a fin de controlar el desarrollo urbanístico.

Ante el hecho de la infracción serán responsables los parti = culares o el Ayuntamiento en los casos regulados por los Art. 223, 224 = de la Ley del Suelo.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

2.3.- SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

La superficie del término municipal no incluida en los apartados anteriores queda englobada en el suelo no urbanizable (ademas de = o destinado a sistemas generales).

A efectos de estas Normas se clasifica el suelo no urbanizable en varias categorías.

- Suelo no urbanizable
- " no urbanizable de interés agrícola y ganadero ..
- " no urbanizable de interés forestal
- " no urbanizable de interés paisajístico-ecológico
- " no urbanizable de interés minero
- Nucleo rural de población en suelo no urbanizable.

La delimitación de cada uno de los tipos de suelo no urbanizable se ajustan a dos criterios prioritarios.

1º- La valoración de el posible interés y aprovechamiento de cada una de las áreas delimitadas sirve como punto de partida para el establecimiento de una protección específica según que han de ser defendidos de la = implantación de usos urbanos. Aunque no es un objetivo de estas normas = la ordenación específica del medio rural sí se plantean sin embargo, unas directrices de protección de los valores singulares del territorio.

2º.- La delimitación se ajusta a limitar naturales existentes entre cada una de las áreas protegidas.

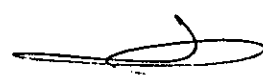

RO DION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1983

15 NOV. 1983



5.- EL SUELO NO URBANIZABLE

5.1.- CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION

El Art. 11.3. de la Ley sobre Régimen de suelo y ordenación urbana el objetivo primordial de las Normas es el suelo no urbanizable.

" ... Preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje ..."

Asimismo la Ley en su Art. 80.b. delimita los terrenos que han de quedar englobados en el suelo no urbanizable.

" ... Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora o el equilibrio ecológico ...".

Con estas premisas se delimitan unos criterios básicos de definición del suelo no urbanizable:

- Explotación racional de los recursos, potenciando el uso agrario del suelo en aquellos casos en que sea viable la rentabilización de la estructura agroganadera.
- Control ambiental y fomento de la salvaguardia ecológica del medio natural, preservando las áreas agrícolas, ganaderas o forestales de la implantación indiscriminada de usos urbanos.
- Restricción de las posibilidades de edificación tanto residencial como industrial en el suelo rural.
- Potenciación de los asentamientos existentes, evitando la formación de áreas de posibles urbanizaciones marginales y la ocupación de zonas de =

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

singularidades específicas.

- La política general de protección de las zonas del suelo no urbanizable se basa en una limitación de las posibilidades de edificación, aunque no se plantea, por quedar fuera del ámbito de estas Normas, una política general global que evite el deterioro de la producción agrícola y del medio rural.

5.2.- ESQUEMA DE ORDENACION

- . NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE
- . NO URBANIZABLE
- . NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO ...
- . NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- . NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO.
- . NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA.....

Constituye además parte del suelo no urbanizable la autopista y su área de protección, la red ferroviaria y zona de protección así como los cauces de los arroyos y sus áreas de protección, englobado este suelo como "sistemas generales".

a) NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Se incluyen en el suelo no urbanizable delimitándolos como tales núcleos de población existente algunas agrupaciones de carácter rural que por su conformación, usos, funciones y modo de vida no pueden ser considerados en ningún caso como urbanos entendido el suelo urbano con el criterio expresado en otro apartado anterior.

El objetivo de esta clasificación es consolidar estos núcleos que apenas tienen dinámica propia y que precisan de una especial protección para conservar sus características, implantar políticas de inver-

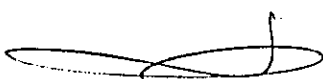
RECEPCION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1981

15 NOV. 1983



sión y definición de programas de rehabilitación.

Con la potenciación de estos núcleos rurales de población = se coarta en mayor medida la implantación de usos urbanos en las áreas = que deben protegerse de forma específica y que como tales han sido delimitada y definidas en posteriores apartados.

Los límites de este tipo de suelo no urbanizable se han grafiado sobre planos topográficos a Escala 1/10.000.

b) NO URBANIZABLE

La delimitación de este tipo de suelo no urbanizable engloba las zonas próximas a los núcleos existentes y a las vías principales de comunicación y que no son considerados de valor agrícola relevante ni de valor ecológico-paisajístico digno de especial protección. Sería pues el suelo no urbanizable indiferenciado pero importante por su función de = ruptura de la urbanización y de reserva.

Se trata en general de espacios agroganaderos medianamente = productivos, situados en zonas de relieve más o menos ondulado y con zonas forestales de escasa dimensión. En este tipo de suelo se establecen = limitaciones menos restrictivas a la edificación que en el resto del suelo no urbanizable, aunque se coarte en cierta medida la posibilidad de = edificaciones de vivienda unifamiliar.

Los límites de este tipo de suelo no urbanizable se han grafiado sobre planos topográficos a escala 1/10.000.

c) NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

El suelo no urbanizable protegido de valor agrícola o gana -

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

dero incluye las mieses agrícolas y las explotaciones ganaderas más productivas y que tienen una vocación agraria indiscutible. En realidad falta un estudio agronómico detallado que permita una delimitación más precisa de estos suelos por lo que su extensión engloba los que tienen una manifiesta mayor valoración.

En estas áreas, de gran interés, se establecen una mayores delimitaciones al desarrollo residencial indiscriminado imposibilitando la merma progresiva de los suelos agrícolas.

Los límites de este tipo de suelo no urbanizable se han grafado sobre planos topográficos a escala 1/10.000.

d) NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

El suelo no urbanizable de interés forestal incluye las partes del territorio dedicadas al uso forestal que merecen una especial protección, bien por sus valores naturales o bien por su aprovechamiento económico actual.

Se trata en general de espacios de las zonas más altas con relieves accidentados y que tienen en algún caso valores paisajísticos singulares, aunque no sean susceptibles de una especial protección por este motivo. Se establecen por ello mayores limitaciones a la edificación no vinculada al recurso.

Los límites de este tipo de suelo no urbanizable se han grafado sobre planos topográficos a escala 1/10.000.

e) NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO

El suelo no urbanizable de interés ecológico-paisajístico comprende las zonas que por sus características de relieve, geología, ve

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

getación, fauna o por la armonía con que integran el paisaje algunos valores merecen particular protección que evite los complejos equilibrios instaurados en ellas a lo largo de prolongadas interacciones entre sus elementos.

Son zonas destacables el entorno del Pantano de heras, la zona costera en Somo y los márgenes de la Ría Cubas con acantilados de gran valor paisajístico y otras zonas de menor intensidad.

Los límites de este tipo de suelo no urbanizable se han grafado sobre planos topográficos a escala 1/10.000.

f) NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

En este tipo de suelo no urbanizable denominado como de RESERVA MINERA, se establecen restricciones a todo tipo de edificación o instalaciones que no tenga relación directa y vinculación con el recurso que es objeto de explotación (canteras explotaciones de mineral de hierro ...).

El objetivo es posibilitar dentro del suelo urbanizable las instalaciones que se requieran desde la extracción% explotación y transformación de un recurso que por sus características requiere de determinadas edificaciones anexas (planta de árido, machaqueo. dosificación...)

La delimitación se ha fijado en base a la superficie ocupada por las explotaciones realizadas y las instalaciones anexas a la explotación y las previsibles en el plazo de vigencia de las Normas. Esta delimitación se ha grafado en los planos de ordenación a Escala 1/10.000.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1981

15 NOV. 1983

131.

9.5.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

9.5.1.- DEFINICION

Se clasifica como suelo no urbanizable en estas Normas todos los terrenos no incluidos como Suelo urbano, y Suelo urbanizable (RRT80 y 81.2 de la Ley del Suelo).

9.5.2.- PROTECCION

Con carácter general, las acciones en el suelo no Urbanizable con Protección específica, quedarán limitadas por las condiciones que establece el Art. 86 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

9.5.3.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

A estos efectos y a tenor de lo dispuesto en los artículos 36.6 y 93.c del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. sobre posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable, considerará que se forma un Núcleo de Población cuando en un radio de 100 metros, a partir del emplazamiento donde se solicite la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan con anterioridad 6 edificaciones de vivienda construidas.

No se concederá ninguna licencia a toda edificación que produzca según esa definición la formación de un nuevo núcleo de población.

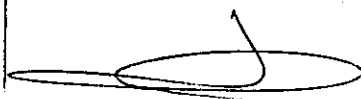
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

X 9.5.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de las mismas.

9.5.5.- USOS PERMITIDOS

1.- De acuerdo con el Art. 85.2 de la Ley del Suelo podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable con carácter general.

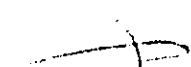
- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajustan, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.
- d) Edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

9.5.6.- CONDICIONES OBJETIVAS DE NUCLEO DE POBLACION

1.- En el suelo no Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos =

ROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

de carácter urbano y más concretamente las industrias, con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarden relación directa con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Ministerio de Agricultura u Organismo Autónomo que lo sustituya.

Son excepción las señaladas en el punto 2 del apartado anterior.

- 2.- Quedan expresamente prohibidas las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas o adosadas, entendiéndose por "Urbanización" el conjunto de viviendas asentadas sobre parcelas que se entroncan en una red común de acceso y servicios, públicos y privados.
- 3.- Quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda.
- 4.- En la segregación y división de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Art. 85.4 de la Ley del Suelo).
- 5.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

9.5.7.- CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un tratamiento coherente del suelo no urbanizable se consideran las siguientes categorías.

- . NU-1 NO URBANIZABLE
- . NU-2 NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- . NU-3 NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- . NU-4 NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO
- . NU-5 NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA
- . NR-6 NUCLEO RURAL DE POBLACION

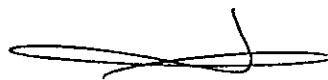
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

a) NU-1 SUELO NO URBANIZABLE

1.- DEFINICION: Ordenanza aplicable a las zonas contiguas a los núcleos urbanos que tienen un uso agroganadero pero que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica.

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación son las zonas señaladas como tal en los Planos correspondientes.

3.- REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO:

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirvan.

- Altura máxima: Seis metros en una planta.

- No se exige parcela mínima.

- Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas o ganaderas.

- Las granjas destinadas a la vía de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario.

b) Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

- Parcela mínima: 2.000 m².

- Altura máxima: 6 metros correspondiente a dos plantas. Planta baja, Planta primera y bajo cubierta.

- Retiros de la edificación.

. 5 metros de los límites de parcela con colindantes.

. 10 metros al eje de parcela con los viales públicos municipales.

- Edificabilidad: 0,15 m²/m².

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1981

15 NOV. 1983

b) NU-2 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

1.- DEFINICION: Es la ordenanza de aplicación en las zonas naturales de producción agrícola o ganadera que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico en la economía rural.

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

3.- REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO:

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirvan.

Se permitirán construcciones agrícolas de una planta 6 mts. sin que sea preciso el establecimiento de una parcela mínima..

Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas o ganaderas.

Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario.

b) Podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de formación en las siguientes condiciones:

- Uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiendo que esta condición solo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca o un familiar directamente allegado, o se trate de una familia empadronada en el domicilio representado por la vivienda en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca. El Ayuntamiento mantendrá un registro

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

SE PERMITE VINCULAR TERRENOS.

de estas viviendas, de la condición de vinculación entre ellas y = las fincas a las que sirvan y de la precisa definición catastral de la finca.

- Parcela mínima de 5.000 m² entendiéndose como tal la suma de propiedades agrícolas a cuya explotación quedaría afectada la vivienda. Una vez fijados los límites de la finca a la que está afecta la vivienda no podrán efectuarse segregaciones que reduzcan ese mínimo.

La información será notificada al Colegio de Registradores = de la Propiedad. Si se produjeran cambios en la titularidad de las = viviendas que dejase sin cumplir las condiciones de vinculación = aquí establecidas, la vivienda pasará a tener la condición de fuera de ordenación.

- Altura máxima: 6 metros correspondiente a dos plantas. Planta baja, primera y bajo cubierta.
- Edificabilidad: 0.06 m²/m².
- Se permitirá la ampliación de viviendas existentes ajustándose a esta normativa.

c) Retiros de la edificación:

- Retiros: 5 metros de los límites de parcela con colindantes.
- 10 metros al eje de viales públicos municipales.

c) NU-3 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

1.- DEFINICION: Es la ordenanza de aplicación a las zonas forestales comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio que deben ser protegidas por sus valores.

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación es el comprendido por las zonas señalados como tales en los Planos de Ordenación correspondientes.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

3.- REGULACION DE USOS: Los usos permitidos son unicamente los siguientes: Edificaciones destinadas a la explotación y conservación de montes, viviendas unifamiliares para obreros forestales y sus familiares, industrias propias de la explotación forestal instalaciones de uso e interés público.

4.- APROVECHAMIENTO

a) Para construcciones forestales deberá cumplirse:

- Altura máxima: 6 mts.
- Parcela mínima: No se señala.

b) Para construcción de vivienda unifamiliar las normas son las señaladas en el apartado 3.b de las normas para el suelo de interés agrícola y ganadero.

5.- OTRAS CONDICIONES:

- Se prohibirá cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

6.- RETIRO DE LA EDIFICACION:

- 5 metros a los límites de parcela con colindantes.
- 10 metros al eje de viales públicos.

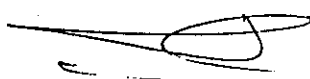
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1980



APROBACION DEFINITIVA

7.- Todas las fincas incluidas en zona forestal, de aprovechamiento y explotación actual agrícola - ganadera, y como tal contemplado en el catastro de rustica del Ayuntamiento, se considerarán a todos los efectos sujetas al regimen establecido para las zonas calificadas de interés agrícola - ganadera.


8.- Aquellas fincas vinculadas a la explotación del eucalipto podran cambiar su aprovechamiento en agrícola - ganadera, y no a la inversa, quedando sujetas al regimen establecido para tal calificación en estas Normas.

d) NU-4 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO

1.- DEFINICION: Estas normas son aplicables a las áreas de equilibrio frágil y alto valor paisajístico que constituyen una reserva natural a proteger, impidiendo las actuaciones que puedan perjudicar sus valores.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISORIAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación es el definido en los Planos correspondientes a Escala 1/10.000 y 1/2.000.

3.- ORDENACION: La ordenación de estas áreas podrá llevarse a efecto mediante la redacción de Planes Especiales atendiéndose a las determinaciones de las presentes Normas y sin dividir el ámbito conjunto.

4.- REGULACION DE USOS:

- Con carácter transitorio se autoriza el aprovechamiento agrícola y forestal siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones naturales de la zona.
- Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones en estas zonas que supongan.

- A. Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito de aplicación.
- B. La explotación de carteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.
- C. La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- D. La corta de arbolado sin autorización de ICONA u otros organismos.
- E. La alteración de elementos naturales, vegetales o acuáticos que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.
- F. El acarreo o traslado artificial de arenas.
- G. Las instalaciones industriales o de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.
- H. Modificación de la flora y fauna existentes.

5.- APROVECHAMIENTO:

- Queda prohibida la edificación en esta zona compatibilizándose la superficie a efectos de edificación en la zona anexa.

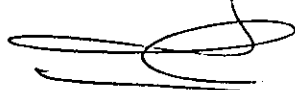

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

3 NOV. 1981

15 NOV. 1983



6.- CONDICIONES DEL ENTORNO:

- Por los organismos administrativos locales se vigilará que las condiciones del entorno de estas áreas específicas en lo que afecta a vertidos y evacuación de residuos se realice sin impunidad para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

7.- Con carácter provisional se autoriza el uso de "cámping" en las zonas señaladas con "asterisco". Cuando este uso desaparezca el suelo se ajustará a las normas anteriores.

e) NU-5 SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

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

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

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

- a) Proyectos técnicos en el que se describa la actividad a desarrollar, medios que utilizara movimientos de tierra y nivelaciones previstas.
- b) Proyecto de reposición del suelo una vez se haya finalizado la actividad donde se hará constar la descripción del suelo antes de iniciarse el proceso en esta área


PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

13 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

afectada y precauciones a adoptar para las áreas próxi -
mas y para no afectar a la conformación del paisaje; es-
tado en que quedará el terreno una vez finalizadas las =
operaciones a realizar en el proyecto; operaciones que =
el interesado propone realizar para integrar los suelos=
afectados en el entorno y el paisaje y presupuesto de =
las obras y proyectos de reposición.

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


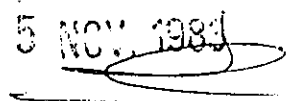
d) Garantías que se ofrecen para asegurar la reposición del
suelo una vez realizada la actividad a que se refiere el
proyecto. Una vez señaladas esas garantías, se revisarán
cada 5 años, ajustándolas a su valor real, pudiendo no =
obstante el Ayuntamiento aumentar o reducir el periodo =
cuando las circunstancias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

- El Ayuntamiento autorizará estas actividades, previa =
tramitación del expediente, de acuerdo con el Reglamento
de 30 de Noviembre de 1.961 y teniendo en cuenta los si-
guientes criterios.

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

3.- AMBITO DE APLICACION: Es el definido en los Planos correspondientes=
y comprende las áreas de interés minero.

4.- USOS: Se permiten los señalados en el art. 85.2 de la Ley del Suelo=
en sus apartados b y c así como las construcciones e instala -
ciones vinculadas al uso extractivo, dedicadas a tratamiento y
aprovechamiento de los áridos por requerir una localización =

<p>APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA</p> <p>3 NOV. 1981</p> 	<p>APROBACION PROVISIONAL</p> <p>15 NOV. 1981</p> 	<p>APROBACION DEFINITIVA</p>
--	---	------------------------------

condicionada por las materias primas a utilizar.

5.- APROVECHAMIENTO: La altura máxima vendrá delimitada según el tipo de instalaciones ligada al aprovechamiento del mineral. Para las edificaciones se cumplirá en todo caso.

. Altura máxima: 7 metros.

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

f) Nº-6 NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

1.- DENIFICACION: Corresponde esta normativa a los núcleos rurales de población existente en el suelo no urbanizable y que se han delimitados como tales en los planos. Agrupaciones pequeñas de carácter rural al margen de las funciones urbanas.

2.- AMBITO DE APLICACION: Es el definido en los planos de ordenación correspondientes a Escala 1/10.000.

3.- REGULACION: A efecto de la regulación del desarrollo de estos núcleos se estará a lo dispuesto en la ordenanza SU1-A.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1937



APROBACION PROVISIONAL

1937.11.333



APROBACION DEFINITIVA

4.- NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

CAPITULO IV NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION4.1.- LICENCIAS DE PARCELACION

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

2.- Soló podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas cali - ficadas como Suelo Urbano por las presentes Normas Subsidiarias y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

3.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

4.- Se consideran parcelas indivisibles las determinadas como mínimas, = a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano:

- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales o mixtos, tendrán una superficie y una longitud de fachada mayores o iguales a las establecidas como mínimas en cada una de las Ordenanzas defi - nidas en estas Normas Urbanísticas. Además deben tener acceso a = través de una via pública o privada con ancho superior a 6 metros = y sus características geométricas permitirán inscribir una circun - ferencia de diametro mayor o igual a 4 metros.

- En parcelas destinadas a usos industriales, tendrán una superficie mínima de 500 m², y unas características geométricas que permitan = respetar las condiciones de retranqueo impuestas en las Normas.

b) En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales deberán establecer expre - samente las condiciones de parcela mínima, de acuerdo con las caracte -

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

rísticas de la edificación propuesta, y de los usos pormenorizados.

c) Tanto en Suelo Urbano, como en el Urbanizable las parcelas con uso actual, o propuesto por el Plan Parcial correspondiente, asimilable a equipamientos y dotaciones (docentes, sanitario etc.) como a las institucionales, tendrán una superficie mínima adecuada a la actividad a que se destine, de acuerdo con la legislación específica vigente, en función de la escala, tamaño o intensidad, del uso (número de aulas, número de camas, etc.).

d) Asimismo, serán parcelas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas se den las circunstancias del Art. 95 de la Ley del Suelo.

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

6.- En Suelo Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. En las segregaciones y divisiones no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Art. 85.4 de la Ley del Suelo).

4.2.- REPARCELACIONES

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

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

3.- En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Tí-

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

tulo III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

4.- Podrán realizarse Proyectos de Reparcelación únicamente en los casos= siguientes:

- Se admiten acciones de reparcelación en aquellas zonas del Suelo Urbano no incluidas en E. Detalle.
- En las zonas incluidas en el Estudio de Detalle se permiten acciones de reparcelación como consecuencia y desarrollo de los estudios de Detalle.
- Al amparo de los Planes Parciales que se redactan para el desarrollo del Suelo Urbanizable.

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

6.- Podrá imponerse con carácter obligatorio la reparcelación además de = lo señalado en el 4.- Cuando para la construcción de los tipos edificato= rios previstos sea necesaria la rectificación de límite o aplicaciones de parcela de las comprendidas en zonas urbanas, urbanizables y no urbaniza= bles.

4.3.- VINCULACION DE TERRENOS

4.3.1.- PARCELAS AGOTADAS POR LA EDIFICACION

1.- En el caso de que la edificación agote la máxima edificabilidad pre = vista en las ordenanzas, la superficie total de esa parcela será vincula= da a dicha construcción y no permitirá en ella otro tipo de actuación di= ferente a jardines, juegos infantiles, viales de acceso, aparcamientos = etc.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

2.- En el resto de la parcela no se permitirán edificaciones que supongan un aumento de volumen.

3.- En estos terrenos no se permitirá segregación alguna y su condición de "agotados" figurará expresamente en el proyecto, y en la escritura pública de propiedad, previa comunicación expresa del Ayuntamiento al Notario y el Registro de la Propiedad.

4.3.2.- PARCELA NO AGOTADAS POR LA EDIFICACION

1.- En el caso de que la edificación no agote la edificabilidad propuesta se definirá la parte de la parcela vinculada a dicha edificación. Para ella será de aplicación el apartado anterior.

2.- En el resto de la parcela podrá hacerse segregación siempre que en ella sea posible el ejercer sus derechos de volumen manteniendo las alineaciones y alturas definidas en las Normas. En caso de cesión de uso público éstas deberán efectuarse con la primera edificación construida en la parcela.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

5.- NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO V URBANIZACION

Su objeto es regular el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se hayan de redactar al amparo directo de las Normas Subsidiarias del Arco SUR-ESTE de la Bahía de Santander. Estos proyectos son los referidos a pavimentación de la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado y energía eléctrica.

5.1.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes elementos = (artículo 69.1. del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo):

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico - administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones = sobre ordenación, régimen de suelos y edificación. No podrán, en ningún caso modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias.

3.- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos existentes con los proyectados suponiendo que éstos tienen capacidad suficiente = para atender aquellos. Para ello se estudiarán la utilidad y capacidad = de los servicios existentes.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

1.- Se indicará la procedencia del agua. En todos los casos deberá = existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos = para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las vivien = das más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecua = das para que su funcionamiento no origine molestias.

2.- la dotación mínima de agua no será nunca inferior a 300 L/Hab/día = debiendo justificarse el número de habitantes no en base al suelo urba = no delimitado sino a la población previsible para un periodo de 12 años.

3.- Deberán considerarse además las siguientes dotaciones:

- Para el ganado un caudal mínimo de 100 L/cab/día
- Riego de huertas ----- 10 L/hab/día
- Población excedente de verano -- 300 L/hab/día
- Industria ----- Se asignará en función =
de los tipos de industrias.

4.- Asimismo se tendrá en cuenta para el dimensionamiento del servicio = los puntos siguientes:

- La capacidad de los depósitos deben calcularse para el consumo to = tal de un día.
- La red de distribución debe calcularse para un caudal punta supe = rior a 2,4 veces el caudal medio, lo que equivale a suponer que = el consumo de un día se realiza en 10 horas.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

5.- Con independencia de esta red, se deberán proyectar redes de riego = derivadas de pasos de captación propia o de la red municipal con capacidad para caudales de 40 m3. diarios por hectáreas de calles o zonas verdes, con bocas de incendio cada 200 metros.

6.- La red de agua para consumo será siempre procedente de la red municipal para áreas residenciales, de captación de pozos, para áreas industriales.

7.- La instalación de actividades insalubres, que por su emplazamiento o vertidos de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.

8.- Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los Art. 16 y 17 del mismo (30-II-I-1.961).

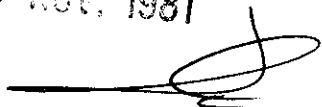
5.3.- SANEAMIENTO

1.- No se dictarán Normas respecto al sistema separativo o unitario del saneamiento, que en cada caso vendrá determinado por las condiciones = económicas, técnicas y topográficas de la zona, por la situación del encauzamiento natural de las aguas de lluvia de la zona en cuestión y por la disposición en que queda el terreno urbanizado para seguir admitiendo agua superficial, bien a lo largo de los cauces naturales no modificados por la edificación planeada, bien mediante la adopción de otros encauzamientos superficiales.

2.- Aguas de lluvia:

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

Todo el sistema viario estará dotado de autodrenaje longitudinal que elimine las aguas de lluvia que sobre él se precipiten. Los caudales de agua de lluvia, tanto los que incidan directamente sobre el viario como los que proceden de los solares, jardines, terrazas o zonas verdes colindantes, se calcularán por los métodos usuales, determinando las intensidades de precipitación, coeficientes de escorrentía y superficie de la cuenca afectante para cada punto, con las siguientes limitaciones mínimas:

- Intensidad media de la precipitación para una duración de aguacero igual al período de concentración y un período de retorno de 25 años, de 200 litros por segundo y Ha.

- Coeficiente de escorrentía:

. En superficie de solares y viales 0,8

. En espacios libres y jardines 0,4

3.- Aguas Residuales:

- Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se tomará el máximo caudal previsto para el abastecimiento de agua, exceptuando la red de riego.

- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona a que ha de servir.

4.- Condiciones geométricas de las conducciones:

- Las pendientes de las conducciones no serán inferiores al cinco por mil para los desagües de agua de lluvia y del diez por mil para los de aguas residuales.

- La sección libre mínima de las conducciones no será inferior a \emptyset 30 cm.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

- Las velocidades del agua en las conducciones no será inferior a 0,5 m/seg., ni superior a 3m/seg., en las de hormigón centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg. en las de grés y fundición, u otras equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos que esto sea preciso.

5.- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.

En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias menores de 50 metros.

6.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrá cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será la adecuada para conseguir el arrastre de los posibles sedimentos que puedan producirse en cada caso.

7.- Depuración de aguas residuales:

- En principio no se admitirá vertido alguno de aguas residuales que no sea a la red de alcantarillado municipal correspondiente.

- Habrá de preverse una depuración total o parcial del afluente cuando el vertido haya de hacerse a cauce público, aunque no se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso, las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

- Cuando el afluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para riego, será preceptivo que dicha instalación esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

- A las industrias que viertan a la red municipal y contengan = elementos no reducibles en el sistema de depuración existentes en su red de vertido, se les exigirá una depuración propia previa = que sitúe el afluente en las condiciones necesarias para su depuración total por la depuradora.

- Se tendrá en cuenta que para el vertido a cauce público, el = afluente deberá tener una demanda biológica de oxígeno a los cinco días y a 20 grados de temperatura, inferior a cuarenta puntos = por millón antes de ser vertido.

5.4 .- ENERGIA ELECTRICA

El servicio urbano de energía eléctrica comprende la trans = formación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las con = diciones siguientes:

1.- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con = con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados principal = mente a viviendas, según su grado de electrificación.

2.- El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se = especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en to = dos los planos y documentos relacionados con la misma.

3.- Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguien = tes:

a) Electrificación mínima: Previsión de demanda máxima total: 2.200 W.

b) Electrificación media: Previsión de demanda máxima total: 6.600 W.

c) Electrificación elevada: Previsión de demanda máxima to = tal: 8.800 W.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

d) Electrificación especial: Previsión de demanda máxima total: a especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos = electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción = eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.

e) La carga total de un edificio destinado principalmente a = viviendas será la suma de la carga de éstas, más los servicios generales del edificio

f) La carga correspondiente a las viviendas se calculará = con el coeficiente de simultaneidad de la tabla siguiente:

Nº DE ABONADOS	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	
	Electrificación mínima y media	Electrificación elevada y especial
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 W/m², con un mínimo por abonado de 2.200 W.

4.- En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 W/m², = por un mínimo por abonado de 2.200 W.

5.- En edificios destinados a usos industriales a base de 125 W/m² como = mínimo.

6.- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcio = nalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provi =

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

sional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a = subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras. Igual criterio será aplicable a las líneas de distribución para el alumbrado = público, redes telegráficas y telefónicas.

7.- Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben = sujetarse a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para el sector. Deberán localizarse en puntos suficientemente alejados del núcleo (250 - 300 metros) y protegido y aislados de los lugares de uso público.

8.- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministrado = ra de energía un local capaz para instalar el centro de transformación = en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de = transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y debe = rá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibra = ciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc., y dispondrá de un = acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocu = pará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

9.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distri = bución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expues = tas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suminis = tro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia = necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

10.- Las vías públicas, deberán tener las iluminancias y uniformidades = sobre la calzada que se indican a continuación.

- a) Calzada de 2 carriles igual o superior a 15 lux y unifor = midad superior a 0,3;

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV, 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV, 1983



APROBACION DEFINITIVA

b) Paseos de peatones igual o superior a 10 lux y uniformidad superior a 0,3. Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores, suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

11.- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

5.5.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

1.- Para el cálculo de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,5 Kgr/hab/día (equivalente a un volumen medio de 1 litro/hab/día).

2.- La recogida se realizará en camiones acondicionados que lo trasladarán a los puntos de vertidos.

3.- Los vertederos se situarán en lugares apartados localizándolos de forma que los vientos dominantes no trasladen los olores a los núcleos de población. Se recomienda la plantación de árboles en torno a los basureros a cielo abierto.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

6.- REGIMEN GENERAL DE USOS

CAPITULO VI REGIMEN GENERAL DE USOS

Se entiende por uso la actividad principal que está localizada en la edificación urbana y que las normas regulan con criterios de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas edificables.

6.1.- CLASIFICACION

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

- Residencial
- Industrial
- Comercial y de oficinas
- Equipamiento Comunitario
- Extractivo.

6.1.1.- USO RESIDENCIAL

- 1.- Comunitario: Edificios destinados a centros de reunión, centros juveniles, hogares de ancianos etc.
- 2.- Hostal: Edificios destinados a alojamiento temporal de transeúntes, = como hoteles, moteles, apart-hoteles, etc.
- 3.- Vivienda: Edificios destinados a residencia familiar.

6.1.2.- USO INDUSTRIAL

Se comprenden en este uso:

- 1.- Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribuciones de = productos.
- 2.- Areas de aparcamientos de vehículos automóviles y remolques.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

3.- Talleres de reparación

4.- Industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.

5.- Actividades que por los materiales utilizados, manipulados o distribuidos o los elementos técnicos empleados, pueden ocasionar molestias, = peligro o incomodidades a las personas o perjuicios a los bienes.

6.1.3.- USO COMERCIAL Y DE OFICINAS

1.- El uso comercial corresponde a:

- Los locales abiertos al público destinados al comercio = al por mayor y menor.
- Los locales destinados a la prestación de servicios privados al público como peluquería, salones de belleza, alquiler u otros.
- Almacenes exclusivamente comerciales.

2.- El uso de oficinas es aquel que comprende las actividades administrativas y burocráticas del carácter público o privado, banco, seguros y = otros de carácter análogo, pertenecientes a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

6.1.4.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

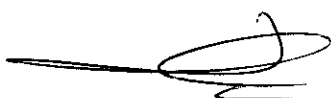
1.- Uso cultural como:

- Museos, bibliotecas, salón de conferencias, salas de arte y similares.

2.- Uso educativo como centros de enseñanza en todos sus grados y modalidades.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

3.- Uso Social como locales utilizados por asociaciones agrupaciones y = similares.

4.- Uso Religioso como templos, iglesias, conventos, centros parroquiales.

5.- Uso Sanitario

- Es el correspondiente a tratamiento y alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los Hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

- Se incluyen también las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

6.- Uso de Servicios Municipales

- Mercado

- Administración pública: Ayuntamiento, hogares de jubilados.

- Cementerio, bomberos, policía y cuarteles.

7.- Uso Deportivo y de ocio: Manifestaciones comunitarias no incluidas = en los puntos anteriores como cámping, espectáculos deportivos, musicales = y en general referente al ocio.

6.1.5.- SIMULTANEIDAD DE USOS

1.- Cuando una actividad comprende varios usos permitidos y compatibles = entre sí, cada uno de ellos habrá de cumplir todas las indicaciones que = se determinen en las Normas específicas aplicables.

2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos = que por su misma naturaleza no solo sean compatibles sino que complementen las actividades consideradas.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

6.2.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

1.- Para la calificación de las actividades en molestas peligrosas, insalubres o nocivas se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961 de = 30 de Noviembre y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan y a lo previsto por = las Ordenanzas Municipales actuales o las que se promulguen en lo sucesi = vo.

2.- Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo su = cesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industria = les o sobre protección del medio ambiente, se consideran parte integran = te del conjunto de Normas para uso industrial y son de obligatorio y di = recto cumplimiento.

6.2.1.- CATEGORIAS

1.- A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a = sus características y dimensiones se establecen tres categorías.

1ª.- Categoría: Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda.= Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres de carácter indi = vidual y familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por = motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y = que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales. A los efec = tos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son activi = dades "molestas o incómodas" aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepitaciones que produzcan u originen, o por los humos, gases, olores, = nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen, constituyan = una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a = aquel en que radiquen tales establecimientos.

2ª.- Categoría: Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que cau =

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

san algún ruido, pero no sensible molestia. Recoge las industrias que =
 presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden =
 ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justi- =
 fiquen una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas =
 o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afec- =
 tar a la ordenación estética.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderá que son =
 "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las =
 manipulaciones en los mismos realizadas, dan lugar a desprendimientos o =
 evacuación de productos que al lanzarse a la atmósfera o vertirse en el =
 suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjuicio =
 para la salud humana. Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas =
 actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasio- =
 nar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y "peligrosos", =
 los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, ex- =
 pendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por =
 combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y pro- =
 yección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involunta- =
 riamente y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y =
 bienes de toda clase.

3ª.- Categoría: Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta =
 categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, poten- =
 cia ni características industriales.

2.- Para la clasificación de las actividades en "molestas", "insalubres", =
 "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 24 14/ =
 1961 de 30 de noviembre con respecto en todo caso de las presentes Nor- =
 mas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones =
 derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cam- =
 bio tecnológico.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 FEB. 1983



APROBACION DEFINITIVA

6.2.2.- GRADOS DE COMPATIBILIDAD

Estos grados de compatibilidades o tolerancia se graduarán = de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las situaciones siguientes:

Situación A.- En edificios de vivienda, en planta piso.

X Situación B.- En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.

Situación C.- En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.

Situación D.- En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.

Situación E.- En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.

Situación F.- En zonas industriales de edificación aislada.

6.2.3.- LIMITES MAXIMOS EN CADA CATEGORIA

1.- Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en C.V. para la potencia mecánica, en m² de techo para la superficie edificada y en decibelios por el ruido, son los consignados en el siguiente cuadro:

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

SITUACION	A	B	C	D	E	F	unidad de med.
	1/2	3	15	25	-	-	C.V.
1	50	200	400	400	-	-	m ²
	40	45	50	55	-	-	DECIBS.
	NO	15	25	50	100	-	C.V.
CATEGORIAS 2	NO	600	1.000	1.500	2.000	-	m ²
	-	60	70	70	90		DECIBS.
	NO	NO	NO	NO	NO	ILIM	C.V.
3	NO	NO	NO	NO	NO	ILIM	m ²
	-	-	-	-	-	100	DECIBS.

NOTA: NO: no permitida esta categoría.

ILIM: sin límite en potencia mecánica,
superficie o decibelios.

2.- Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3.- El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en tonos o decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos, y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

4.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cua-

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

les podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo =
 quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de =
 evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en =
 el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y
 en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de
 45 dBA. Entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admitido en el domi =
 cilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el rui =
 do de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta =
 accidentales.

6.2.4.- MODIFICACION DE CATEGORIAS

1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconoci =
 da eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclu =
 sión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Adminis =
 tración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de =
 categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo =
 de la inclusión en la categoría inferior y el plazo que se otorgue al =
 industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras me =
 didas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se =
 garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese =
 o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

2.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria =
 de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª categoría:

- a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fu =
 sión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan despren =
 der olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las =

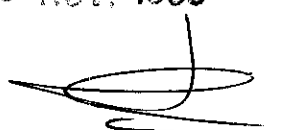
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

máquinas o cualquier otra operación.

- c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse = sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dBA de 8 h. a 21 h. y de 25 dBa de las 21 h. a 8 h.
- f) Que esté previsto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

3.- Sólo autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

4.- En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

6.2.5.- CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industria

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

les, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos = industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos. ruidos, vi = braciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, = perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales = de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno = cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los = establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por de = bajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efec = to se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan = estar presentes en los lugares de observación o determinación de su exis = tencia que se fijan en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condicio = nes de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en = los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de conta = minación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro especial de = incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable = medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se origine molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su = proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y de materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados = que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatir = los en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materia =

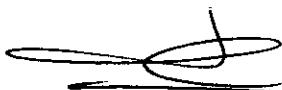
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

les o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos = inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán siempre de categoría 3ª.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna = actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, = diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados en el = párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de = transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia	
Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día.	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de a) 20% por cualquier período de 1 h., y b)5% por cualquier período de 1 h.	+ 5 (20%) +10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.).	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General.	+10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava Tabla 1.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log. 10 = 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 3ª, 15 pals en las de categoría 2ª y 5 pals en las de categoría 1ª.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado = debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incan = descencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u = otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permiti = rá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el = humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala = emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente las actividades calificadas como "insalubres", en = atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces = instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse = los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, hu = mos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán conte = ner más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero gra = dos y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importan = cia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá so = brepasar la de 40 Kg./hora.

g) No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de mate = rias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmen = te detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la = parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación de aire.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, va = pores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua = o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV 1983



APROBACION DEFINITIVA

7.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

3 NOV 1981

CAPITULO VII NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.- Se entiende por edificación el proceso de construcción privada, en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas, en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.

2.- La edificabilidad privada se ordena según las presentes Normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables definidas en las Normas y las ordenanzas de edificación para cada zona edificable.

3.- La edificación existente en el momento de aprobación inicial de las Normas y que disponga de la pertinente licencia de edificación, queda consolidada a todos los efectos, permitiéndose la realización de todo tipo de obras de mantenimiento, y mejora, aún cuando estén fuera de ordenación, ya sea por superar los volúmenes o alturas edificables, por no ajustarse a las alineaciones establecidas, por incompatibilidad de usos o por cualquier otra circunstancia.

4.- En caso de demolición la nueva obra habrá de seguir las ordenanzas que las Normas asignan a la zona correspondiente.

7.2.- DEFINICIONES

Retranqueos.- Es el ancho de faja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

Línea de la edificación.- Es la que delimita la superficie ocupada.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

Planta baja.- Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la =
rasante de la acera o terreno o por encima de este terreno.

Patio inglés.- Es el patio de fachada por debajo de la acera o terreno.

Alineaciones.-

- 1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de =
las Normas.
- 2.- En los casos en que determine la necesidad de un Estudio de =
Detalle será éste el que determine las alineaciones.
- 3.- En caso de sustitución de un edificio existente se tomará co-
mo alineación la de la planta baja de la edificación existente, =
considerando la de la vivienda y no la de edificación anejas.

7.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.3.1.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

- 1.- La edificabilidad se medirá en m^2/m^2 .
- 2.- En la medición de la edificabilidad se computará la superficie sobre
rasante del suelo urbanizado terminado.
- 3.- A estos efectos no computarán edificabilidad.
 - Los espacios bajo la rasante del terreno.
 - Los espacios bajo cubierta.
- 4.- Si computaran edificabilidad.
 - Cuerpos volados cerrados totalmente.
 - Terrazas cerradas al menos por 3 lados.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

Alturas de la edificación.— Es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja.

Altura libre de pisos.— Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Superficie Ocupada.— Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por 2 de sus lados.

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

Espacio libre.— Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Rasante.— Perfil longitudinal de la calle, o vía a que da frente la edificación

Superficie total construida.— Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Edificabilidad.— Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Pueden establecerse en metros cúbicos o metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela. A efecto de medición de volumen se considerará una altura de planta de 2,75 metros.

Patio de manzana.— Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Sótano.— Es la totalidad o parte de la 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.

Semisótanos.— Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación.

Parcela mínima.— Es la superficie mínima de parcela exigida para construir.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

7.3.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación viene fijada por el nº de plantas específica de cada ordenanza. La altura se tomará en vertical = del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 metros. Si se sobrepasara, se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalón se verifique lo establecido en este párrafo. Se medirá desde la rasante hasta = la parte inferior del último forjado.

7.3.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Quedan autorizadas construcciones por encima de la altura = además de la necesaria para alojar cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45º de inclinación que pasa = por la línea superior del borde del alero. Y sujetas a las limitaciones fijadas en el punto 2 del Artículo 7.3.4.

7.3.4.- CUBIERTA

1.- Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 60% quedándose expresamente prohibidas las cubiertas planas.

2.- El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable pudiéndose manifestar al exterior únicamente por medio de guardillones de 1,5 m. de ancho, a 2 aguas y siempre debajo del plano de 45 grados de inclinación que pasa = por la línea superior del borde en los faldones de cubierta. La distancia entre ellos será siempre mayor o igual a 2 metros.

3.- La línea de cumbre de la cubierta tendrá una altura máxima de 4 metros. Sobre cara superior del último forjado.

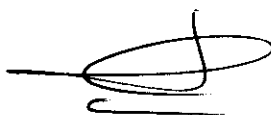
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

7.3.5.- ALTURA DE PISOS

La altura libre de la cara de pavimento inferior a la cara = del techo del forjado será como mínimo de 2,50 metros.

7.3.6.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.

La altura libre de piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 m. debiendo tener ventilación suficiente.

7.3.7.- VUELOS

En toda edificación los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

7.3.8.- ENTREPLANTAS

1.- En la planta baja que no sean viviendas, se permitirán entreplantas no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total.

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

7.3.9.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

1.- Todas las viviendas serán exteriores y deberán cumplir las siguientes condiciones:

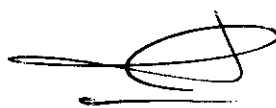
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza, y en una longitud de fachada de 3 metros, como mínimo a la que recaigan piezas habituales.
- b) Que recaiga en un espacio libre unido a una calle o definido por un E. de Detalle, como plaza o bien a un espacio cerrado, patio de Manzana, con sus correspondientes alineaciones.

7.3.10.- DIMENSIONES

- 1.- Toda vivienda deberá componerse al menos de cocina comedor, y dormitorio para dos camas y aseo con inodoro, lavabo y ducha.
- 2.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de 2 camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- 3.- La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados, siendo independientes de los retretes y no sirviendo de paso entre éstos y los dormitorios.
- 4.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta no podrá tener menos de 14 metros cuadrados.
- 5.- El retrete, con ducha, lavabo e inodoro, deberá tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El aseo sin ducha deberá tener como mínimo 1 metro cuadrado.
- 6.- La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada a la vivienda que tendrá como mínimo 1 metro.
- 7.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la que tenga la pieza.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

8.- Portales. El portal tendrá un hueco de entrada de un ancho no menor de 1,20 metros. Su ancho desde el acceso a la escalera principal será = como mínimo de 2 metros. Altura mínima 2,50 metros.

7.3.11.- PATIO DE MANZANA

Todos los patios de manzana deberán tener acceso.

7.3.12.- ESCALERAS

La escalera de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera.

La ventilación de la escalera será natural y directa en cada una de las plantas. Las dimensiones del hueco interior serán como mínimo de 1,10 metros.

7.3.13.- MARQUESINAS

No excederán de una longitud de 3 metros, ni su vuelo de 1,2 metros. En cualquier punto de la obra, la altura mínima sobre la acera = será de 2,25 metros.

7.3.14.- OBRAS DE CONSERVACION 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 condiciones de higiene y ornato.

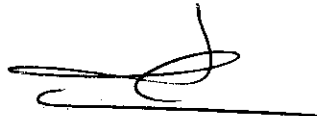
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV 1981



APROBACION DEFINITIVA

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal previo informe técnico.

7.3.15.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

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

7.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

7.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Art. 73 del texto refundido de la Ley del Suelo.

2.- Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, en los aspectos referentes de volumetría, materiales, fachada etc.

3.- En sectores de nueva ordenación a través de Planes Parciales o Estudio de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según 2 aspectos:

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque = tanto los espacios abiertos como cerrados.
- b) Justificación de los criterios para disposición y orientación de los edificios con respecto a su percepción visual desde = los puntos más importantes de contemplación, junto con los = materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

7.4.2.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO DE LA EDIFICACION

1.- No se autorizarán las construcciones cuya cubierta, pueda producir = reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que supongan una ruptura del tono dominante en el resto = de las edificaciones.

2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el entorno esté perfectamente avalada por la experiencia.

3.- En las elevaciones o extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestidos que en la parte antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en todos sus detalles. El material = a emplear en la ampliación será de la misma calidad y clase que el existente.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

8.- NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO VIII NORMAS DE PROTECCION

8.1.- PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

8.1.1.- SISTEMA VIARIO

Definicion:

1.- La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para el ARCO SURESTE en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.

2.- El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

3.- La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento presente o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.


Tipos de vías

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las presentes Normas establece los siguientes tipos de vías:

- a) Autopistas que se regirán, en todo caso, por la Ley 51/1.974, de 19 de diciembre.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

- b) Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicios, y comprenden la variante, las carreteras estatales, = tanto nacionales como comarcales.
- c) Arterias urbanas: Vías urbanas, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona. Los anchos entre alineaciones son los señalados en los planos.
- d) Vías de la red local: Las demás vías no enumeradas.

2.- Los tipos de vías a) y b) del párrafo anterior constituyen la red = viaria básica.

Protección

En el Sistema de carreteras se establece una reserva de protección. Los tramos de carretera no incluidos en el Suelo Urbano o Urbanizable, no se regulan específicamente en estas Normas, debiéndose ajustar a las determinaciones de la Ley de Autopista, Ley de Carreteras y = a lo dispuesto en los Proyectos específicos que se aprueben. Los retiros de la edificación respecto a la "arista exterior de la calzada" deberán ser como mínimo de:

- a) Autopista ----- 50 metros
- b) Carreteras Nacionales ----- 25 metros
- c) " Comarcales ----- 18 metros

Esto es aplicable tanto a las carreteras a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo como de la Excmá Diputación Provincial (Art. 37. 1º 2º de la Ley de carreteras de 19-12-1.974).

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

Para las travesías de población (Art. 47 Ley Carreteras), así como en las demás vías urbanas, se estará a lo dispuesto en la normativa específica para el Suelo urbano, bien a través de las alineaciones definidas en los planos o bien a través de la normativa indicada a continuación (hoja de normativa viaria).

Áreas suplementarias de protección de cruces

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez metros (10) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12), el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

En los Planes Parciales o Especiales o, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo urbano, precisará la forma de los chaflanes y, salvo razones justificadas en contra, en los cruces situados dentro de sectores de manzanas regulares o sensiblemente rectangulares, las esquinas se resolverán obligatoriamente en chaflán a cuarenta y cinco grados (45°).

8.1.2.- SISTEMA FERROVIARIO

1.- Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, estas Normas contienen las previsiones que, en una consideración de conjunto de los términos municipales a que alcanzan en su regulación, corresponden al sistema ferroviario.

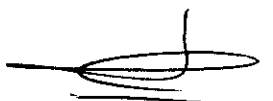
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

2.- En este sistema se incluyen las líneas de los ferrocarriles a cielo abierto, existentes, en proyecto o simplemente previsto para el futuro así como sus entornos de protección.

3.- Las obras e instalaciones para estos usos quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia.

4.- Regulación.

En una zona de 3 metros a uno y otro lado del ferrocarril solo se podrán construir muros o cercas de parcela, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino (Art. 3º Ley 23 Noviembre 1.877).

5.- Servidumbre.

En cualquier caso se necesitará la autorización del MOPU y de FEVE o RENFE en su caso como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones etc. que se proyecte realizar a menos de 20 metros a cada lado del ferrocarril (Art. 1º, párrafo 3º Ley 23 Noviembre 1.877).

Las distancias anteriores se contarán desde la línea inferior a los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril.

8.2.- PROTECCION DE LA RED DE ALTA TENSION

- En las líneas de alta tensión, en el caso de tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 metros del conductor.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.
- En todo caso queda expresamente prohibida la plantación de árboles o construcciones de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a tenor de la establecida en el Reglamento de línea de alta Tensión de 28-11-1.968.
- Edificios y construcciones: $3,3 \frac{U}{100}$ metros, con un mínimo de 2 metros.
- Bosques, árboles y masas de arbolado: $1,5 \frac{U}{100}$ metros con un mínimo de 2 metros.
(U = tensión compuesta en Kv).
- En las líneas áreas se tendrá en cuenta para el computo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria de fecha 20-10-1.966).

8.3.- PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ATMOSFERICA

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres y nocivas de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Art. 3º del Reglamento de Industrias molestas, insalubres nocivas y peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961) que estén emplazadas a menos de 2.000 metros de los núcleos urbanos deberán utilizar las medidas correctoras necesarias para evitar la polución sobre estos núcleos de población.

En relación con las actividades molestas deberán tenerse en cuenta en la concesión de licencias que las chimeneas, vehículos y

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

otros componentes de la industria que puedan producir elementos polucio-
nantes deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores ne-
cesarios para evitar la contaminación de los núcleos urbanos.

8.4.- PROTECCION CONTRA RUIDOS Y VIBRACIONES

Se precisa autorización previa a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento para las instalaciones productoras de ruidos y vi-
braciones, como grupos electrógenos, motores fijos, airación, calefacción= refrigeración etc.

Se deberá tener en cuenta el nivel sonoro máximo admitido pa-
ra las industrias ubicadas en cada sector según sus respectivas catego-
rías.

8.5.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

1.- La instalación de actividades que exijan la utilización de materias=
primas inflamables o explosivas se prohibirá en locales que formen parte
de edificios destinados a viviendas.

2.- Los locales destinados a depósitos de películas, industrias, instala-
ciones petrolíferas, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse =
en cuanto a su localización y protección a lo dispuesto en el Reglamento
de Actividades Molestas, nocivas insalubres y peligrosas.

3.- Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refieren a=
las condiciones de su ubicación a lo dispuesto en la O.M. de 23 de Mayo=
de 1.961 del Ministerio de Industria.

4.- Las instalaciones eléctricas se registrarán por lo dispuesto en la O.M.=

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

de 10 de Abril de 1.949.

8.6.- PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS

1.- Las construcciones y urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre o con algún cauce público precisarán del deslinde correspondiente de esa zona. No podrá expedirse ninguna licencia de obras sin el deslinde aprobado por el Organismo competente.

2.- En todas las urbanizaciones que lindan con la zona marítimo-terrestre la zona de servidumbre de salvamento de 20 metros a que se refiere el Art. 4º de la Ley de 26 de Abril de 1.969 (Ley de Costas) deberá destinarse a espacio libre de uso público. En el caso de predios particulares será necesario para edificar en esta zona, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo como requisito previo a la licencia, además de las autorizaciones de la Ley de Costas.

3.- Asimismo en todas las urbanizaciones que limiten con cauces públicos deberán destinarse a espacio libre de uso público una franja de 3 metros desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

4.- Para la protección de los márgenes de los ríos las edificaciones de nueva planta no podrán construirse a menos de 10 metros de las líneas citadas. Edificaciones de una planta.
Para nuevas edificaciones de más de una planta el retiro del borde citado será de 20 metros.

5.- Los vertidos deberán cumplir la normativa especificada en las Normas de urbanización (Red de saneamiento).

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

6.- Deben respetarse las zonas de arbolado existentes en los márgenes = del cauce.

8.7.- PROTECCION DEL PAISAJE

8.7.1.- No se concederá la aprobación a todo Plan, proyecto o acto que = suponga la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje.

8.7.2.- Cualquier actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o = la configuración topográfica del territorio deberá presentar un estudio de impactos previo a la concesión de la licencia.

8.7.3.- Serán objeto de concesión de licencia además de las construccio- = nes autorizadas en estas Normas, los movimientos de tierras, las parcelaciones o deslindes de fincas y la tala de árboles par = cuya concesión deberá presentarse un proyecto de reposición.

8.7.4.- Dentro del suelo urbano, en las zonas grafiadas como P.A. queda = prohibida la supresión del arbolado existente.

8.8.- PROTECCION AMBIENTAL. ESTERCOLEROS

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

2.- Por razones de sanidad ambiental y estética urbana se prohíbe expre = samente el emplazamiento de estercoleros al aire libre o el acopio de = detritus ganadero en las zonas incluidas en el suelo urbano.

3.- Las normas mínimas que deben cumplir los estercoleros son las siguien = tes.


APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

- Completo aislamiento del exterior.
- Perfecta interconexión con la red de alcantarillado con un sistema previo y particular de desbaste a base de rejillas y recintos que impidan la entrada a la red de masas sólidas inadmisibles.
- Suficiente dotación de agua para regar, limpiar y conseguir la oportuna dilución que facilite el transporte por la red.

8.9.- PROTECCION DEL LITORAL Y AREAS DE DOMINIO PUBLICO

1.- Aplicable a las zonas de dominio público cuya función es garantizar dicho dominio y preservar de la ocupación, el suelo necesario para el establecimiento de las servidumbres señaladas en la Ley de Costas y preservar las franjas contiguas al mar de la apropiación privada.

2.- El ámbito de aplicación será definido por los organismos competentes que establecerán las regulaciones, servidumbres y concesiones que señala la legislación vigente y que quedarán incorporadas al Planeamiento.

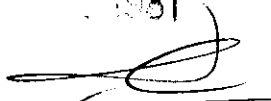
La alteración de la línea marítima terrestre no supondrá a su vez alteración de la zona de protección.

3.- Se permiten los usos agrícolas y forestales, y aquellas instalaciones de utilidad pública: seguridad, defensa nacional y conceptos análogos que hayan de situarse necesariamente en estas zonas.

4.- La tolerancia de uso agrícola y forestal no supone derecho a aprovechamiento edificatorio que será nulo en toda la zona. Asimismo la propiedad de suelo comprendido en esta zona no prestará derecho a contabilizarlo en el aprovechamiento del suelo contiguo.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

8.10.- PROTECCION DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERES

8.10.1.- CATALOGACION

Se catalogan a efecto de esta normativa específica si se considera que en su totalidad o parcialmente tienen un aspecto típico o pintoresco o un marcado valor histórico o ambiental y que por formar parte de un patrimonio cultural deben conservarse y preservarse de impactos = que desvien su interés.

Se dividen en 2 categorías:

- 1.- Edificios de interés: Son edificios que por su interés = arquitectónico, histórico o artístico deben ser catalogados como elementos monumentales.
- 2.- Conjuntos de interés: Están formados por agrupaciones de edificios en los que la coronación del conjunto urbano = tiene un interés pintoresco o monumental.

Se procurará no alterar el peculiar carácter de estos elementos para lo cual se deberán cumplir las Normas específicas que se señalan.

8.10.2.- PROTECCION PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES

1.- Obras de Reforma: Los edificios catalogados no podrán se demolidos = ni total ni parcialmente admitiéndose en ellos obras de mejora procurando consevar todos los elementos que dan carácter al edificio, siempre de acuerdo con la Ley del Patrimonio histórico-artístico.
Las parcelas en los que se encuentran ubicados quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán segregarse del edificio salvo que pasen=

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

a ser de dominio público.

2.- Demoliciones: Caso de producirse la ruina física del edificio podrá= efectuarse su demolición procediéndose con posterioridad a su reconstrucción devolviendolo a su estado primitivo utilizándose idénticos materia= les a los sustituidos.

3.- Instrumentos legales: A los edificios catalogados les será de aplica= ción.

- a) El art. 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoraciones tributa = rias.
- b) El Art. 132 de la Ley en cuanto a cooperación y subvenciones por= parte de la Administración.
- c) Demás beneficios que otorguen las Leyes a este tipo de fincas.

8.10.3.- PROTECCION PARA AGRUPACIONES DE INTERES

1.- Edificios de nueva planta: Deben ajustarse al estilo tradicional del núcleo no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación = de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Quedan prohibi = dos los edificios sobre pilares no cerrados exteriormente.

2.- Tejados: El tipo de cubierta será el existente aconsejándose la teja árabe u otros tipos de teja de color y textura similares. Se prohíben = las cubiertas de fibrocementos, aluminio, plásticos pizarra y demás mate= riales que desentonen con el conjunto.

3.- Huecos: Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de = carpintería tradicionales en el lugar donde se vaya a realizar la nueva= casa. No se debe usar las persianas enrollables ni los cierres metáli =

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

cos, ni se deben colocar en los balcones antepechos de fábricas. Estos, en caso de existir, deben tener unas proporciones y aspecto que no desentone con los del resto de la zona.

4.- Materiales de fachada: Serán los corrientes en la localidad, en caso de que predominen los edificios con fachada de piedra a los tonos ocres= puede usarse el ladrillo visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general.

En el caso de que el color dominante sea el blanco el ladrillo visto solo podrá usarse si está pintado luego de ese color.

5.- Medianerías: Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

6.- Revocos: Queda prohibido toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural en las mismas. Asimismo y en cualquier lugar quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

7.- Motivos decorativos: Como norma general se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto solo donde se justifiquen debidamente.

8.- Colores: No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para esta se utilizarán colores neutros.

9.- Marquesinas: Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de esas zonas de interés.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

9. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO IX REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

9.1.- DISPOSICIONES GENERALES

El régimen urbanístico del Suelo, de acuerdo con lo previsto en el Art. 12 de la Ley del Suelo y en el Art. 19 del Reglamento de Planeamiento se define a través de:

- a) Clasificación de Suelo.
- b) Calificación Urbanística del Suelo con la división en sistemas y zonas.

9.2.- CLASIFICACION DEL SUELO

1.- El Suelo Urbano es aquel que queda delimitado como tal por su perímetro en los planos a escala 1/2.000 y 1/10.000.

2.- El Suelo Urbanizable es aquel que queda delimitado como tal por el perímetro definido en los planos a escala 1/2.000 y 1/10.000.

3.- El Suelo no Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del territorio municipal.

9.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

9.3.1.- DEFINICION

Se considera suelo urbano aquel que aparece delimitado como tal por su perímetro en los planos correspondientes.

PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981

APROBACION DEFINITIVA

9.3.2.- DESARROLLO

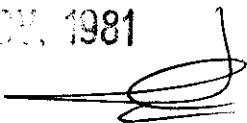
- 1.- La ordenación prevista en suelo urbano será de aplicación directa.
- 2.- No obstante se señalan varios sectores en los cuales la aplicación = de la Normativa habrá de estudiarse a través de Estudios de Detalle.
- 3.- También, si las circunstancias lo aconsejan el Ayuntamiento podrá = autorizar la formación de otros Planes Especiales o Estudios de Detalle= para resolver problemas concretos, de acuerdo con lo que establecen estas Normas y demás disposiciones legales.

9.3.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Se ajustarán a lo especificado en el Apartado IV y en gene - ral al contenido del Capítulo 3º del Título II de la Ley del Suelo y Tí- tulo III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley citada.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

9.3.4.- TIPOS DE ORDENACION

A efectos de estas Normas y en consonancia con los criterios de ordenación delimitados en anteriores apartados se definen los siguientes tipos de ordenación en suelo urbano.

SU1 - A.	URBANO UNIFAMILIAR.	SUBGRUPO A	
SU1 - B.	"	SUBGRUPO B	
SU1 - C.	"	SUBGRUPO C	
SU2	URBANO RESIDENCIAL	BAJA DENSIDAD	
SU3	"	DENSIDAD MEDIA	
SU4 - A.	"	DENSIDAD MEDIA ALTA	
SU4 - B.	"	"	INTENSIVA
SU5 - A.	"	ALTA DENSIDAD	
SU5 - B.	"	"	INTENSIVA
SUC	ZONA URBANA DE CONSERVACION	DE VOLUMEN	
SUI	URBANO. ZONA INDUSTRIAL	UNITARIO	
SUE	EQUIPAMIENTO	COMUNITARIO	
SUP	ESPACIO PUBLICO.	PARQUES URBANOS.	

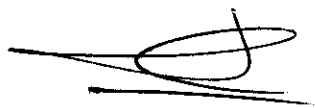
PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

SUI - A - URBANO UNIFAMILIAR - SUBGRUPO A

1.- Ambito de Aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo Urbano. También se aplicará en los núcleos rurales localizados en el suelo no urbanizable y señalados expresamente en los planos.

2.- Usos. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada o adosada), considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos. (residencias, albergues, pensiones, hoteles etc ...), talleres artesanales, de reparación, de confección, de servicio del automóvil, locales comerciales, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc ...), establos y almacenes en relación con la ganadería y la agricultura. Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 Noviembre 1.961. Se admiten las industrias de la categoría 1ª en situaciones A, B y C.

3.- Parcelas, ocupación y edificabilidad. En esta ordenanza se considerarán dos tipos de parcela:

3.A) Parcelas entre medianerías o adosadas a una medianería.

3.B) Parcelas libres en los que no existe en sus límites =
edificación alguna adosada.

A). 1.- En el caso de parcelas entre medianerías, en la zona comprendida entre dichas medianerías y hasta un fondo de 12 metros la ocupación será del 100%.

2.- En el caso de parcelas adosadas a una medianería, =
en la zona adosada a dicha medianería, con un fondo de 12 metros y una longitud máxima de fachada =
de 22 metros la ocupación será de 100%.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

En ambos casos, en el resto de la superficie de la parcela será de aplicación lo determinado para las parcelas libres del tipo B. También se tendrán en cuenta lo expresado en los apartados restantes de esta ordenanza.

B) Parcelas libres. En las parcelas libres donde se pretendan realizar edificaciones de nueva planta la edificabilidad será de 0,5 M²/m². La edificabilidad se aplicará al total de la parcela. Y la ocupación máxima 40%.

4.- Alineaciones.

a) La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y el eje de los viales será el que expresa en los perfiles transversales adjuntos para las diversas situaciones según el tipo de vías.

En el caso de parcelas definidas en el apartado 3A de esta ordenanza, la alineación obligada será la línea definida por las fachadas de los edificios colindantes.

b) Los que se establezcan en los Estudios de detalle que se redacten.

5.- Separación a los colindantes. La separación a los colindantes será de 3 metros en el caso de que se abran huecos, pudiéndose adosar a dicho colindante en el caso de no abrirlos. Si existiera medianería del colindante en el límite de la parcela, la separación será de 6 metros o bien se puede adosar a la referida medianería.

6.- Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

7.- Dimensión de las edificaciones. La longitud de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 40 metros.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV, 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV, 1983



APROBACION DEFINITIVA

8.- Frente mínimo de parcela. El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.

9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 400 M2.

10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 6 metros= correspondiente a Planta Baja, Planta primera y ático.

11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura = mínima sobre la rasante de 2.50 metros

12.- Estudios de Detalle. Cuando se pretenda llevar a cabo construcciones superiores a 12 viviendas será obligatoria realizar el correspondiente = Estudio de Detalle previa la presentación del proyecto, debiendo cumplir lo señalado en estas Normas urbanísticas.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

SUI - B - URBANO UNIFAMILIAR - SUBGRUPO B.

1.- Ambito de Aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Usos. Los señalados para SUI-A salvo la siguiente consideración. Se prohíbe expresamente los establos, cuadras, etc... en relación con la ganadería, así como la instalación de cualquier tipo de industria, que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.

- . Se admiten los almacenes relacionados con la agricultura.
- . Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A,B,C.

3.- OTRAS ESPECIFICACIONES.

A efectos de esta Ordenanza se ajustará la edificación a los puntos 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 de la Ordenanza SUI-A.

ROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

SUI - C URBANO UNIFAMILIAR - SUBGRUPO C

- 1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal a los planos de ordenación correspondientes.
- 2.- Usos. El uso dominante será de viviendas (vivienda unifamiliar aislada, adosada o colectiva), considerándose usos tolerables o compatibles = los destinados a alojamientos públicos (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc...), locales comerciales, aparcamientos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sanidad, religioso, culturales, espectáculos, etc ...). Se prohíbe expresamente = la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de = Noviembre de 1.961.
- 3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.
- 4.- Alineaciones. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señalen, en el Estudio de Detalle correspondiente.
- 5.- OTRAS ESPECIFICACIONES.
- A efectos de esta ordenanza se ajustará la edificación a los puntos 5,6,7,8,9,10,11,12 de la Ordenanza SUI-A.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV, 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV, 1983



APROBACION DEFINITIVA

SU2 - URBANO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

- 1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 2.- Usos. El uso dominante será de viviendas considerándose usos tolerables o compatibles los destinados a alojamientos públicos residencias = albergues, hoteles, etc ...), locales comerciales apartamentos, oficinas públicas o privadas, servicios públicos y equipamientos (enseñanza, sa - nidad, religioso, culturales, espectáculos, etc ...). Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria que no cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Peligrosas de 30 Noviembre de 1.961 Se admite la actividad industrial de 1ª categoría en situación A,B,C.
- 3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 30% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las ce - siones.
- 4.- Alineaciones. Las alineaciones serán las fijadas en los planos o las que señalen en el estudio de Detalle correspondiente.
- 5.- La edificación cumplirá asimismo las especificaciones normativas señaladas en los puntos 5,6,8,9, de la Ordenanza SU1-A.
- 10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 9 metros = correspondiente a Planta Baja, Planta primera, Planta segunda y ático.
- 11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto la altura míni ma sobre la rasante de 2,5 metros.

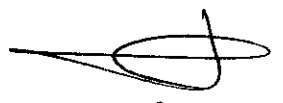
PROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981




APROBACION DEFINITIVA

12.- Estudios de Detalle. Se deberá realizar Estudios de Detalle previa- a la presentación de los proyectos de edificación, cuando se señale en = los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias, o bien en los= casos que lo determine el Ayuntamiento.

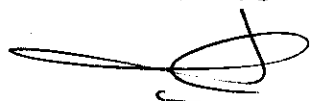
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

SU3. URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

- 1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de ordenación correspondiente.
- 2.- Usos. Los señalados en la Ordenanza SU2.
- 3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones.
- 4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o definidas por los correspondientes Estudios de Detalle.
- 5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
- 6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta ordenanza.
- 7.- Dimensión de las edificaciones: No se plantea especificación a este respecto.
- 8.- Frente mínimo de parcela: El ancho mínimo de parcela edificable será de 6 metros.
- 9.- Parcela mínima: La parcela mínima edificable será de 300 M2.
- 10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 12 metros correspondientes a Planta Baja, Planta Primera, Planta Segunda, Planta tercera y ático. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta no pudiéndose manifestar ningún elemento arquitectónico.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

co por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e =
instalaciones del edificio.

11.- Vuelos. Los señalados en SU2.

12.- Estudios de Detalle. Se deberán realizar Estudios de Detalle previa
mente a la presentación de los Proyectos de Edificación cuando se señale
en los Planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias o bien en =
los casos que determine el Ayuntamiento.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

SU4 - A - URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA

- 1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 2.- Usos. Los mismos que en SU2 salvo la industria de 1ª categoría en situación C.
- 3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 40% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar las cesiones obligatorias.
- 4.- Alineaciones. Las señaladas en los Planos o por los correspondientes Estudios de Detalle.
- 5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta ordenanza.
- 6.- Separación entre edificaciones. La distancia entre edificaciones en una misma parcela medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la altura máxima definida en esta ordenanza.
- 7.- Dimensión de las edificaciones. No se plantea especificación a este respecto.
- 8.- Frente mínimo de parcela. El frente mínimo de parcela será de 6 metros.
- 9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 M2.
- 10.- Altura máxima de edificación. La altura máxima será de 15 metros correspondientes a Planta Baja 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y ático. Las Luces del re

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

ferido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta no pudiéndose= manifestar ningún elemento arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.

11.- Vuelos. Los señalados en SU2.

12.- Estudios de Detalle. Igual que lo señalado para SU3.

13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

SU4 - B URBANO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ALTA-INTENSIVA

- 1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 2.- Usos. El uso dominante será de viviendas cuya ordenación será intensiva, entendiéndose como ordenación intensiva el hecho de que una vez respetada la alineación señalada exterior o de calle, la edificación se deberá adosar a los colindantes en un fondo máximo de 15 metros, considerándose usos tolerables o compatibles ...los señalados en SU2 salvo la industria de 1ª categoría en situación C.
- 3.- Ocupación. La señalada en los planos.
- 4.- Alineaciones. Las señaladas en los planos.
- 5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
- 6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta ordenanza.
- 7.- Dimensión de la edificación. No existe especificación a este respecto.
- 8.- Frente mínimo de parcela. No hay especificación a este respecto.
- 9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 M2.
- 10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 15 metros correspondiente a Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y ático que no será habitable (según lo especificado para SU4-A).

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

11.- Vuelos. Los señalados en SU2.

12.- Estudio de Detalle. Igual que lo señalado para SU3.

13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros diametro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

SU5-A

- 1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los planos de Ordenación correspondientes.
- 2.- Usos. Son señalados para SU4-A.
- 3.- Ocupación. La edificación no podrá ocupar más del 35% de la parcela neta, entendiéndose como parcela neta el resultado de descontar los viales.
- 4.- Alineaciones. Los señalados en los Planos o definidas por los Estudios de Detalle.
- 5.- Separación a colindantes. Será como mínimo la mitad de la altura máxima definida en esta Ordenanza.
- 6.- Separación entre edificaciones. Será como mínimo la altura máxima definida en esta ordenanza.
- 7.- Dimensión de la edificación. No existe especificación a este respecto.
- 8.- Frente parcela. El frente mínimo de parcela edificable será de 6 metros.
- 9.- Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 300 M2.
- 10.- Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 18 metros Planta Baja 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, y ático. Las luces del referido ático estarán incluidas en el plano de la cubierta no pudiéndose manifestar ningún elemento arquitectónico por encima de dicho plano salvo las relativas a las ventilaciones e instalaciones del edificio.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA

11.- Vuelos. Los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro y en ningún caso su longitud total en cada planta de suelo abierto o cerrado, su perará la mitad de la longitud de la fachada, se respetará el arbolado y en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante será de 2.50 metros.

12.- Estudio de Detalle. Se atenderá a lo especificado para SU3.

13.- Patios. En los patios interiores del edificio en todos los casos se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro. El fondo de los retranqueos de la fachada en ningún caso será superior al ancho.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

SU5 - B

- 1.- Ambito de aplicación. Esta ordenanza será de aplicación en el suelo urbano, delimitado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 2.- Usos. El uso dominante será de viviendas, cuya ordenación será intensiva.
- 3.- Ocupación. Se entiende como ordenación intensiva al hecho de que una vez respetada la alineación exterior o de calle señalada se deberá adosar con un máximo de 15 metros de fondo.
- 4.- Se atenderá asimismo a las especificaciones de los apartados 4,7,8,9, 10,11,12 de la ordenanza SU5-A.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

SUC - ZONA URBANA DE CONSERVACION DE VOLUMEN

- 1.- Definición: Comprende las áreas ya edificadas que se pretenden conservar en sus actuales condiciones de uso y volumen y en las que se permiten solamente obras de remodelación, reforma y/o sustitución de edificios antiguos.
- 2.- Ambito de aplicación: El señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 3.- Usos: Se permite el uso residencial y de equipamientos y servicios. Es compatible el uso industrial de 1ª Categoría en situación = A,B siempre que se ajuste a las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas.
- 4.- Alineaciones. Ocupación: La señalada en los planos correspondientes.
- 5.- Altura. Coincidirá con el de la edificación existente. En el caso de solares sin edificar la altura máxima será la media de los edificios colindantes.
- 6.- Edificabilidad: Será la existente.
- 7.- Se exigirá Estudio de Detalle en las nuevas construcciones para la fijación de Alineaciones y ordenación de los volúmenes.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

SUI - URBANO. ZONA INDUSTRIAL UNITARIA

1.- Definición: Son aquellas zonas constituidas por grandes parcelas = destinadas a un solo establecimiento industrial extenso y voluminoso. Se ordenan libremente según las necesidades de su actividad y forman zonas= independientes del suelo urbano consolidado.

2.- Ambito de aplicación: El ámbito de aplicación será el señalado como= tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- Usos. Se permiten las instalaciones industriales de 1ª y 2ª categoría en situación A,B,C,D,E,F.

Tambien se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigi- lancia y mantenimiento, oficinas ligadas a la actividad industrial, cen- tro de Higiene y Dispensarios locales para la empresa industrial y todo= tipo de instalaciones deportivas que no comporten aumento de volumen.

4.-Aprovechamiento:

- La ocupación máxima de parcela se fija en un 60%.
- Toda edificación habra de separarse del perímetro una distancia mí- nima igual a su alzado reducido en 4,00 metros. No se establecen = otras limitaciones de altura ni de distancia o retiros.
- Deberá proveerse un espacio para aparcamiento de 1 vehiculo por cada 100 metros cuadrados de parcela.
- La densidad se limita a una sola industria por parcela y por ello = queda prohibida la división o fraccionamiento de las unidades parce- larias actuales.

5.- Condiciones Especificas:

- La posicion del acceso rodado cuidará de no entorpecer el tráfico= urbano exterior y de tener dimensiones y perímetro adecuado para = una fácil maniobra del tráfico pesado.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

- En el interior de la parcela industrial se dispondrá de plantar = árboles de tipo urbano en una proporción no inferior a un árbol = por cada 50 m2 de solar. Estos árboles pueden estar distribuidos= y agrupados en diversas zonas conforme al aprovechamiento del es- pacio y a la buena imagen visual del conjunto.
- La parcela deberá quedar cercada en su totalidad por vallas de fá brica o ligeras.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

SU-RI .-RESIDENCIAL - INDUSTRIAL

1.- Definición: Parcelas destinadas a la convivencia residencia- industria de características unitarias y unifamiliares de construcción = aislada, tanto de residencia como de industria.

2.- Ambito de aplicación: El ambito de aplicación es el señalado como = tal en los planos de ordenación correspondientes.

3.- Condiciones de uso:

- Se admite el uso residencial junto al de equipamiento comunitario= y servicios.
- Se admite el uso de 1ª categoría en situación A,B,C,D, y de 2ª = categoría en situación C,D.

4.- Aprovechamiento:

a) Industria

- .- El tratamiento de la parcela libre deberá se ajardinada. Deberá= tener un mínimo de árboles de tipo urbano en la proporción de 1 = árbol por cada 50 m2 de parcela.
- .- Igualmente deberá dejarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento = por cada 100 m2 de solar.
- .- Parcela mínima: 500 m2.
- .- Ocupación máxima: 65%
- .- Retiro mínimo a colindantes: 4 metros.
- .- Volumen máximo: 3 m3/m2.
- .- Alturas de la edificación: Máximo 8,50 en 2 plantas.
 - Planta baja: 5,50 m.
 - Pisos: 3 m.

b) Vivienda

- .- Vivienda unifamiliar: Rige la ordenanza SAU-1.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.- Definición

- Tienen la consideración de Equipamientos Públicos los suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

2.- Ambito

- Todos los suelos adscritos a los Equipamientos públicos serán de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de aprobación de las Normas, que sean de titularidad privada podrán continuar su titularidad y gestión privada mientras se mantenga su funcionamiento.

3.- Gestión

- El Ayuntamiento deberá gestionar el destino público de los equipamientos privados.

Independientemente de los equipamientos previstos en las Normas, la iniciativa particular podrá instalar en las distintas zonas de la edificación privada aquellas que sean de su interés cumpliendo las ordenanzas propias de cada zona.

4.- Usos

- En el Sistema de Equipamientos se podrán establecer los usos.
 - Cultural y Religioso.
 - Educativo.
 - Social.
 - Recreativo y Deportivo.
 - Sanitario
 - Servicios Técnicos Municipales.
 - Instalaciones especiales (cuartel ...).

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

5.- Aprovechamiento

- La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,35 m²/m².
- La altura permitida, salvo casos excepcionales los justificados, serán de 9 metros.
- En cualquier caso se podrán construir edificios públicos acogiendo-se a las condiciones de edificación en cada zona.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

ESPACIO PUBLICO. PARQUES URBANOS

1.- En este suelo se comprenden los espacios destinados a plantaciones = de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales de acceso y de relación y espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

2.- En el suelo destinado a Jardín Urbano en los Planes Parciales (Art. 13, 2.b de la Ley del Suelo). deberá concentrarse el 60% de la superficie en una única área. En ningún caso la pendiente del terreno podrá superar el 10%.

3.- Usos: Se considerarán compatibles con el uso de esparcimiento y descanso aquellas instalaciones y otros usos que no comporten perjuicio a la utilización pública. Así se permiten pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, plantas, tabaco, o teatro al aire libre. Asimismo se permiten ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

9.4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE

9.4.1.- DEFINICION Y DESARROLLO

- 1.- El Suelo Urbanizable se estructura a través de sectores de planeamiento, los cuales se desarrollarán por medio de Planes Parciales.
- 2.- Mientras no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales no se podrá efectuar en su ámbito ninguna edificación.
- 3.- Las Normas prevén el desarrollo de los Planes Parciales cuya delimitación está detallada en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable a escala E: 1/2.000.

9.4.2.- CESIONES

Será de Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres de dominio y uso público, zonas deportivas públicas, equipamientos escolares etc.
- El 10% del aprovechamiento del sector o el correspondiente a las distintas unidades de atracción es que se divida en dicho sector por el Plan Parcial para el futuro desarrollo en Estudios de Detalle.

9.4.3.- LOCALIZACION DEL APROVECHAMIENTO

Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable señalados deberán localizar y definir de forma precisa las condiciones ur-

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

banísticas de la parcela unitaria, en la que se situará el 10% del aprovechamiento medio a ceder gratuitamente al Ayuntamiento.

9.4.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Para las edificaciones existentes en el sector de planeamiento que van a ser autorizados de acuerdo con la ordenación prevista por el Plan Parcial se delimitarán polígonos que comprendan dichas edificaciones. Se fijará para cada uno de ellos un índice máximo de edificabilidad neta de manera que no sobrepasen a aquella que esté construida en cada una de las parcelas y que no excedan globalmente a aquello que corresponda a la zona donde se encuentran emplazados y determinará si procede que parte de la edificación ha de quedar fuera de ordenación.

9.4.5.- EJECUCION

En todos los casos, la aprobación de los Planes Parciales irá vinculada a los plazos concretos en que deben realizarse la reparcelación urbanización y edificación así como a las garantías económicas para su ejecución.

9.4.6.- TIPOS DE ORDENACION

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un desarrollo coherente del suelo urbanizable se consideran los siguientes tipos de ordenación.

A todos los efectos se considera 1 vivienda = 100 M2.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

- . SAUR-1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA
- . SAUR-2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD
- . SAUR-3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA
- . SAUR-4 RESIDENCIAL COLECTIVO
- . SAU -I RESIDENCIAL-INDUSTRIAL
- . SAU -P POLIGONO INDUSTRIAL

a) SAU-1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA AISLADA

- 1.- Definición: Planes Parciales de tipo turístico destinados a vivienda unifamiliar de segunda residencia en parcelación con vivienda unitaria sobre parcela.
- 2.- Ambito de aplicación: El ámbito de aplicación es el señalado como = SAU-1 en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 3.- Usos: Se autoriza exclusivamente el uso residencial y de equipamiento comunitario o servicios.
- 4.- Aprovechamiento:
 - Edificabilidad : 0.08 m²/m².
 - Parcela mínima : 4.000 m².
 - Densidad : 1,5 viv/Ha.
 - Alturas permitidas: máxima altura 6 mts al alero correspondiente a planta baja, planta piso y bajo cubierta.
- 5.- Separación:
 - A los colindantes: 10 mts.
 - Al eje de los caminos y viales públicos: 12 metros.
- 6.- Dotación y servicios: Los señalados en el Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales.
- 7.- PROTECCION DE ARBOLADO. Deberá realizarse la edificación y ordenación interior de la parcela de forma que se mantenga en las condiciones = actuales el 80% del arbolado existente.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

La no cumplimentación de esta especificación será motivo suficiente para la no concesión de licencia y la apertura del oportuno expediente de infracción urbanística.

- 8.- PROTECCION DE LA COSTA. Queda prohibida cualquier tipo de edificación en la zona delimitada en los planos correspondientes y que está comprendida entre el cantil o borde superior del acantilado y una franja de 150 metros hacia el interior de la zona terrestre. Permittiéndose edificación con una altura máxima de 3 m. entre 100 y 150 metros.
- 9.- Quedan prohibidos asimismo los movimientos de tierra, saca de arenas, cierres antiestéticos y edificación que impacte sobre el paisaje.

b) SAU-2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD

- 1.- Definición: Planes Parciales reservados a viviendas de tipo unifamiliar en ordenación de baja densidad destinada a vivienda aislada o adosada.
- 2.- Ambito de aplicación: El ámbito de aplicación es el señalado como SAU-2 en los Planos de Ordenación correspondientes.
- 3.- Usos: Se admite exclusivamente el uso residencial y de equipamiento comunitario y servicios.
- 4.- Aprovechamiento:
- Edificabilidad: 0,03 m²/m²
 - Parcela mínima: 1.000 m²
 - Densidad máxima: 6 viv/Ha.
 - Alturas: máxima altura 6 metros correspondiente a planta baja, planta piso y bajo cubierta.
- 5.- Separación:
- A los colindantes 3 metros salvo que se plantee la ordenación en vivienda adosada en cuyo caso podrá adosar

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

se a la parcela colindante.

- 12 metros al eje de los viales públicos.

6.- Dotación y servicios: Las señaladas en el Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales.

7.- Zonas verdes: Se mantendrá en las condiciones actuales la vegetación existente en la finca, delimitada como espacio de área verde en los planos de ordenación correspondientes.

c) SAU-3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA

1.- Definición: Planes Parciales reservados a viviendas de tipo unifamiliar aislado o adosado.

2.- Ambito de aplicación: El ámbito de aplicación es el señalado en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- Condiciones de Volumen

1.- Edificabilidad: 0,35 m²/m².

2.- Densidad máxima: La densidad máxima admisible será de 20 viviendas por Hectárea.

3.- Ocupación máxima: La ocupación máxima por la edificación no excederá del 35% del total de superficie comprendida en el Plan Parcial.

4.- Parcela mínima: La parcela mínima admisible será de 500 m. en el caso de tipo unifamiliar aislado.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

5.- Alturas permitidas: Se permite una altura máxima de 2 plantas = (6 metros).

6.- Cuerpos volados: En lo que respecta a los cuerpos volados se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de Edificación.

7.- Separación entre edificación: Será como mínimo el doble de su altura o la suma de ambas.

8.- Separaciones en el tipo de unifamiliar aislada.

- Al colindante: 3 metros.

- Al eje de viales públicos: 12 metros.

4.- Condiciones de Uso

1.- Usos permitidos:

Vivienda: Unifamiliar agrupada o aislada.

Industria: Permitido el de 1ª categoría en situación A,B,C.

Se autorizan en todas sus formas los usos de equipamiento comunitario, comercial y servicios.

2.- Usos prohibidos: Los restantes no especificados.

5.- Dotaciones y servicios

- Las señaladas en el Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales.

d) SAU-4 RESIDENCIAL COLECTIVO

1.- Definición: Planes Parciales destinados a vivienda de tipo colectivo de densidad media.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

2.- Ambito de aplicación: El señalado en los planes de ordenación correspondientes.

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Edificabilidad: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

1.2.- Densidad máxima: La densidad máxima admisible será de 40 viv/Ha.

1.3.- Ocupación máxima: La superficie que podrá ocuparse con la edificación no podrá exceder del 40% de la total afectada al Plan Parcial.

1.4.- Parcela mínima: La parcela mínima admisible será definida en el Plan Parcial.

1.5.- Alturas permitidas: Se permite una altura máxima de 4 plantas = (12 m) correspondiente a planta baja P. 1ª, 2ª, 3ª y ático.

1.6.- Cuerpos volados: Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas = Generales de Edificación.

1.7.- Tipo de edificación: Quedará a juicio del planificador. En el caso de adoptarse por el bloque abierto la separación entre = bloques será de la altura del más alto.

2.- Condiciones de Uso

Idem que Ordenanza SAU-3

3.- Dotaciones y servicios

Idem que Ordenanza SAU-3

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

e) SAU-I. RESIDENCIAL -- INDUSTRIAL

- Igual normativa que SU-RI.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

f) SAU - P.- POLIGONO INDUSTRIAL1.- DEFINICION

Corresponde a Planes Parciales a redactar en terreno incluido en polígonos industriales, de nueva creación.

2.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación es el señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

1.- Parcela mínima.- Se establece una parcela mínima de 500 m² para industrias aisladas o agrupaciones de talleres.

Una vez los talleres tengan carácter agrupado se podrá proceder a una subdivisión por debajo del mínimo establecido.

2.- Agrupación de Parcelas.- Una vez establecida la parcelación con arreglo a los mínimos establecidos en el apartado anterior se permitirá la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones siempre que ésta no supere los 50.000 m² y no constituya más del 10% del polígono correspondiente.

3.- Edificabilidad.- La edificabilidad máxima permitida será de 0,65 m²/m² sobre parcela neta.

4.- Aprovechamiento total.- Vendrá dado por la relación entre superficie construida y superficie de parcelas, de acuerdo con la edificabilidad señalada en el apartado anterior.

5.- Altura máxima.- La altura de la nave de fabricación se ajustará a las necesidades del proceso de producción.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

6.- Ocupación en Planta.- La ocupación en planta de las parcelas =
 queda limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad =
 de reservar, para aparcamiento, una superficie no inferior al =
 10% de la superficie en planta destinada a fabricación y almace- =
 naje. Para las agrupaciones de parcelas servirán estas normas, =
 pero se aplicarán a la parcela resultante de la agrupación.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferen-
 tes industrias, no sea necesario para éstas edificar integramen-
 te el área completa de las parcelas, las empresas interesadas po-
 drán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en =
 cualquier caso, deberán cubrir el 30% en planta, de los metros =
 cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspon- =
 dientes a los retranqueos en fachadas y colindantes.

7.- Retranqueos y separación entre edificaciones.- Los retranqueos =
 de las edificaciones a las reservas de vías, serán de 10 m. =
 cuando se trate de Distribuidores primarios o secundarios o sim- =
 plemente de vías periféricas al polígono, y de 5 m. cuando se =
 trate de vías de distribución local o de acceso.

Los cerramientos de obra de fábrica o similares, no podrán sobre-
 pasar las alineaciones resultantes de estos retranqueos hasta al-
 canzar los límites de las parcelas.

Las reservas de suelo para las vías que fijarán los límites de =
 las parcelas será de 30 m. para los distribuidores locales impor-
 tantes y de 20 m. para las vías de acceso. Pudiéndose reducir a
 10 m. cuando estas vías sean de acceso secundario y sirvan a una
 sola industria o parcela.

8.- Usos.- Se admite el uso industrial en todas sus categorías espe-
 cificándose su ordenación en los Planos Parciales correspondien-
 tes.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

169

CONDICIONES DE CONSERVACION DE VOLUMEN

Comprende las áreas ya edificadas que se pretenden conservar en sus actuales condiciones de uso y volumen y en las que se permiten solamente obras de remodelación, reforma y/o sustitución de edificios antiguos.

de aplicación: El señalado como tal en los Planos de Ordenación correspondientes.

Se permite el uso residencial y de equipamientos y servicios. Es compatible el uso industrial de 1ª Categoría en situación = A.B siempre que se ajuste a las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas.

4.- Alineaciones. Ocupación: La señalada en los planos correspondientes.

5.- Altura. Coincidirá con el de la edificación existente. En el caso de solares sin edificar la altura máxima será la media de los edificios colindantes.

6.- Estabilidad: Será la existente.

7.- Se realizará Estudio de Detalles en las nuevas construcciones para la alineación de Alineaciones y ordenación de los volúmenes.

APROBACION FINAL E INTERMUNICIPAL PUBLICA

APROBACION PROVISIONAL

APROBACION DEFINITIVA

9.5.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

9.5.1.- DEFINICION

Se clasifica como suelo no urbanizable en estas Normas todos los terrenos no incluidos como Suelo urbano, y Suelo urbanizable (RRT80 y 81.2 de la Ley del Suelo).


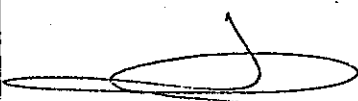
9.5.2.- PROTECCION

Con carácter general, las acciones en el suelo no Urbanizable con Protección específica, quedarán limitadas por las condiciones = que establece el Art. 86 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación = Urbana.

9.5.3.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

A estos efectos y a tenor de lo dispuesto en los artículos = 36.6 y 93.c del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. sobre po = sibilidades de edificar en el suelo no urbanizable, considerará que se = forma un Núcleo de Población cuando en un radio de 100 metros, a partir = del emplazamiento donde se solicite la construcción de un nuevo edificio de vivienda, existan con anterioridad 6 edificaciones de vivienda cons = truidas.

No se concederá ninguna licencia a toda edificación que pro = duzca según esa definición la formación de un nuevo núcleo de población.

<p>APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA</p> <p>3 NOV. 1981</p> 	<p>APROBACION PROVISIONAL</p> <p>15 NOV. 1983</p> 	<p>APROBACION DEFINITIVA</p>
--	---	------------------------------

X 9.5.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas de acuerdo con los usos a que estén destinadas y las características físicas de la construcción permitiéndose únicamente obras de mantenimiento y mejora que no alteren el uso, carácter o volumen de las mismas.

9.5.5.- USOS PERMITIDOS

- 1.- De acuerdo con el Art. 85.2 de la Ley del Suelo podrán realizarse las siguientes edificaciones en Suelo No Urbanizable con carácter general.
 - a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en que se asienten y se ajustan, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entreteⁿimiento y servicio de las obras públicas.
 - c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.
 - d) Edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

9.5.6.- CONDICIONES OBJETIVAS DE NUCLEO DE POBLACION

- 1.- En el suelo no Urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos =

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981

APROBACION DEFINITIVA

de carácter urbano y más concretamente las industrias, con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarden relación directa con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Ministerio de Agricultura u Organismo Autónomo que lo sustituya.

Son excepción las señaladas en el punto 2 del apartado anterior.

- 2.- Quedan expresamente prohibidas las urbanizaciones de viviendas unifamiliares en parcelas aisladas o adosadas, entendiéndose por "Urbanización" el conjunto de viviendas asentadas sobre parcelas que se entroncan en una red común de acceso y servicios, públicos y privados.
- 3.- Quedan prohibidos los edificios destinados a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda.
- 4.- En la segregación y división de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Art. 85.4 de la Ley del Suelo).
- 5.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

9.5.7.- CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

A efectos de estas Normas y de acuerdo con un tratamiento coherente del suelo no urbanizable se consideran las siguientes categorías.

- . NU-1 NO URBANIZABLE
- . NU-2 NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO
- . NU-3 NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL
- . NU-4 NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO
- . NU-5 NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA
- . NR-6 NUCLEO RURAL DE POBLACION

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

a) NU-1 SUELO NO URBANIZABLE

1.- DEFINICION: Ordenanza aplicable a las zonas contiguas a los núcleos urbanos que tienen un uso agroganadero pero que por su integración en la urbanización no son susceptibles de una protección específica.

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación son las zonas señaladas como tal en los Planos correspondientes.

3.- REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO:

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculado directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirvan.

- Altura máxima: Seis metros en una planta.

- No se exige parcela mínima.

- Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas o ganaderas.

- Las granjas destinadas a la vía de animales deberán separarse = 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario.

b) Podrá autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

- Parcela mínima: 2.000 m².

- Altura máxima: 6 metros correspondiente a dos plantas. Planta = baja, Planta primera y bajo cubierta.

- Retiros de la edificación.

. 5 metros de los límites de parcela con colindantes.

. 10 metros al eje de parcela con los viales públicos municipales.

- Edificabilidad: 0,15 m²/m².

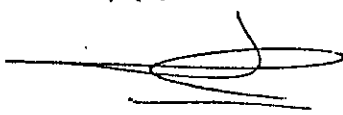
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

b) NU-2 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA Y GANADERO

1.- DEFINICION: Es la ordenanza de aplicación en las zonas naturales de producción agrícola o ganadera que constituyen zonas necesarias para el equilibrio productivo básico en la economía rural.

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación son las zonas señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

3.- REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO:

a) Se permiten usos agrícolas de carácter intensivo, vinculados directamente a la obtención, almacenamiento, explotación o tratamiento de productos o ganado de la finca a que sirvan.

Se permitirán construcciones agrícolas de una planta 6 mts. sin que sea preciso el establecimiento de una parcela mínima..

Dichas construcciones deberán justificarse en base a necesidades para y exclusivamente agrícolas o ganaderas.

Las granjas destinadas a la cría de animales deberán separarse 100 metros de las viviendas existentes a excepción de la de su propietario.

b) Podrá autorizarse excepcionalmente la construcción de viviendas unifamiliares siempre que no den lugar a la formación de núcleo de formación en las siguientes condiciones:

- Uso directamente relacionado a la explotación de la finca, entendiéndose que esta condición solo podrá darse cuando el titular de la vivienda sea el mismo que el de la finca o un familiar directamente allegado, o se trate de una familia empadronada en el domicilio representado por la vivienda en cuestión y que tenga la condición de empleado titular de la finca. El Ayuntamiento mantendrá un registro

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981

APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983

APROBACION DEFINITIVA

SE PERMITE VINCULAR TERRENO.

de estas viviendas, de la condición de vinculación entre ellas y = las fincas a las que sirvan y de la precisa definición catastral de la finca.

- Parcela mínima de 5.000 m² entendiéndose como tal la suma de propiedades agrícolas a cuya explotación quedaría afectada la vivienda. Una vez fijados los límites de la finca a la que está afecta la vivienda no podrán efectuarse segregaciones que reduzcan ese mínimo.

La información será notificada al Colegio de Registradores = de la Propiedad. Si se produjeran cambios en la titularidad de las = viviendas que dejase sin cumplir las condiciones de vinculación = aquí establecidas, la vivienda pasará a tener la condición de fuera de ordenación.

- Altura máxima: 6 metros correspondiente a dos plantas. Planta baja, primera y bajo cubierta.
- Edificabilidad: 0.06 m²/m².
- Se permitirá la ampliación de viviendas existentes ajustándose a esta normativa.

c) Retiros de la edificación:

- Retiros: 5 metros de los límites de parcela con colindantes.
10 metros al eje de viales públicos municipales.

c) NU-3 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

- 1.- DEFINICION: Es la ordenanza de aplicación a las zonas forestales comprendidas en los terrenos más accidentados del municipio que deben ser protegidas por sus valores.
- 2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación es el comprendido por las zonas señalados como tales en los Planos de Ordenación correspondientes.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

3.- REGULACION DE USOS: Los usos permitidos son unicamente los siguientes: Edificaciones destinadas a la explotación y conservación de montes, viviendas unifamiliares para obreros = forestales y sus familiares, industrias propias de la = explotación forestal instalaciones de uso e interés público.

4.- APROVECHAMIENTO

a) Para construcciones forestales deberá cumplirse:

- Altura máxima: 6 mts.
- Parcela mínima: No se señala.

b) Para construcción de vivienda unifamiliar las normas son las señaladas en el apartado 3.b de las normas para el suelo de interés agrícola y ganadero.

5.- OTRAS CONDICIONES:

- Se prohibirá cualquier movimiento de tierra que destruya la vegetación de la zona, que suponga sensible modificación de la morfología o que origine amplios terraplenes o muros de contención.

6.- RETIRO DE LA EDIFICACION:

- 5 metros a los límites de parcela con colindantes.
- 10 metros al eje de viales públicos.

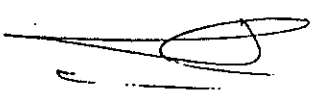
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1981



APROBACION DEFINITIVA

7.- Todas las fincas incluidas en zona forestal, de aprovechamiento y explotación actual agrícola - ganadera, y como tal contemplado en el catastro de rustica del Ayuntamiento, se considerarán a todos los efectos sujetas al regimen establecido para las zonas calificadas de interés agrícola - ganadera.

8.- Aquellas fincas vinculadas a la explotación del eucalipto podran cambiar su aprovechamiento en agrícola - ganadera, y no a la inversa, quedando sujetas al regimen establecido para tal calificación en estas Normas.

d) NU-4 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES ECOLOGICO-PAISAJISTICO

1.- DEFINICION: Estas normas son aplicables a las áreas de equilibrio frágil y alto valor paisajístico que constituyen una reserva natural a proteger, impidiendo las actuaciones que puedan perjudicar sus valores.

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

2.- AMBITO DE APLICACION: El ámbito de aplicación es el definido en los Planos correspondientes a Escala 1/10.000 y 1/2.000.

3.- ORDENACION: La ordenación de estas áreas podrá llevarse a efecto mediante la redacción de Planes Especiales atendiéndose a las determinaciones de las presentes Normas y sin dividir el ámbito conjunto.

4.- REGULACION DE USOS:

- Con carácter transitorio se autoriza el aprovechamiento agrícola y forestal siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones naturales de la zona.

- Quedan expresamente prohibidos los usos o concesiones en estas zonas que supongan.

A. Cualquier tipo de asentamiento permanente en el ámbito de aplicación.

B. La explotación de carteras, formación de desmontes o terraplenes que desfiguren la topografía del paisaje.

C. La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.

D. La corta de arbolado sin autorización de ICONA u otros organismos.

E. La alteración de elementos naturales, vegetales o acuáticos que supongan una modificación regresiva del equilibrio natural.

F. El acarreo o traslado artificial de arenas.

G. Las instalaciones industriales o de servicios e incluso conducciones u otras instalaciones que perturben el valor paisajístico de las áreas.

H. Modificación de la flora y fauna existentes.

5.- APROVECHAMIENTO:

- Queda prohibida la edificación en esta zona compatibilizándose la superficie a efectos de edificación en la zona anexa.

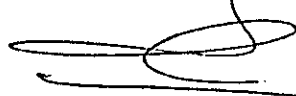
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981



APROBACION PROVISIONAL

15 NOV. 1983



APROBACION DEFINITIVA

6.- CONDICIONES DEL ENTORNO:

- Por los organismos administrativos locales se vigilará que las condiciones del entorno de estas áreas específicas en lo que afecta a vertidos y evacuación de residuos se realice sin impunidad para el mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

7.- Con carácter provisional se autoriza el uso de "cámping" en las zonas señaladas con "asterisco". Cuando este uso desaparezca el suelo se ajustará a las normas anteriores.

e) NU-5 SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA MINERA

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

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

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

- a) Proyectos técnicos en el que se describa la actividad a desarrollar, medios que utilizara movimientos de tierra y nivelaciones previstas.
- b) Proyecto de reposición del suelo una vez se haya finalizado la actividad donde se hará constar la descripción del suelo antes de iniciarse el proceso en esta área

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1981.

APROBACION PROVISIONAL

13 NOV. 1981

APROBACION DEFINITIVA

afectada y precauciones a adoptar para las áreas próximas y para no afectar a la conformación del paisaje; estado en que quedará el terreno una vez finalizadas las operaciones a realizar en el proyecto; operaciones que el interesado propone realizar para integrar los suelos afectados en el entorno y el paisaje y presupuesto de las obras y proyectos de reposición.

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



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

- El Ayuntamiento autorizará estas actividades, previa tramitación del expediente, de acuerdo con el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y teniendo en cuenta los siguientes criterios.

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

3.- AMBITO DE APLICACION: Es el definido en los Planos correspondientes y comprende las áreas de interés minero.

4.- USOS: Se permiten los señalados en el art. 85.2 de la Ley del Suelo en sus apartados b y c así como las construcciones e instalaciones vinculadas al uso extractivo, dedicadas a tratamiento y aprovechamiento de los áridos por requerir una localización =

APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA 3 NOV. 1981 	APROBACION PROVISIONAL 15 NOV. 1981 	APROBACION DEFINITIVA
--	---	-----------------------

condicionada por las materias primas a utilizar.

- 5.- APROVECHAMIENTO: La altura máxima vendrá delimitada según el tipo de instalaciones ligada al aprovechamiento del mineral. Para las edificaciones se cumplirá en todo caso.
- . Altura máxima: 7 metros.
 - . Retiros: 5 metros a los límites de parcela con colindantes y 10 metros al eje de viales públicos.

f) NR-6 NUCLEO RURAL DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE

- 1.- DENIFICACION: Corresponde esta normativa a los núcleos rurales de población existente en el suelo no urbanizable y que se han delimitados como tales en los planos. Agrupaciones pequeñas de carácter rural al margen de las funciones urbanas.
- 2.- AMBITO DE APLICACION: Es el definido en los planos de ordenación correspondientes a Escala 1/10.000.
- 3.- REGULACION: A efecto de la regulación del desarrollo de estos núcleos se estará a lo dispuesto en la ordenanza SU1-A.

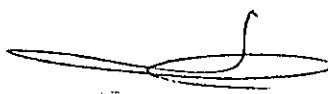
APROBACION INICIAL E INFORMACION PUBLICA

3 NOV. 1937



APROBACION PROVISIONAL

15/11/1937



APROBACION DEFINITIVA