

**PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO
ORDENANZA URBANÍSTICA**

INDICE.

- 1.- INTRODUCCIÓN/ MEMORIA**
- 2.- NORMAS URBANÍSTICAS.**
- 3.- PLANOS.**

1.- INTRODUCCIÓN/ MEMORIA.

0.- INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente documentación al objeto de cumplimentar:

- Acuerdo de la C.P.U. de 27 de Julio del 98 sobre el expediente de Modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo de Castellar de Santiago en sus apartados referentes a:
 - 2.- Se justifique el cumplimiento de los Arts. 31, 39 y 69 de la Ley 2/ 98 de O.T.A.U.....
 - 3.- Se presenten planos identificando las zonas de reclasificación del Suelo Urbano procedente de la Resolución Favorable de la Consejería de Obras Públicas tras la Aprobación Definitiva del PDSU.
- Acuerdo de la C.P.U. de 14 de Diciembre de 1998 en el que:
 - . Se aprueba Definitivamente la Modificación nº 1.
 - . Se condiciona la publicación a la subsanación de algunas leves deficiencias de carácter documental.

1.- ANTECEDENTES.

El proyecto de Delimitación de S. Urbano de Castellar de Santiago fue Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la C.P. de Urbanismo a fecha 12-6-95

Durante la tramitación del mismo se registraron 17 escritos de alegaciones (la mayoría de ellos referentes a la inclusión de los terrenos de los alegantes como Suelo Urbano) que fueron desestimados en su práctica totalidad.

El acuerdo de Aprobación Definitiva fue Recurrido por algunos de los alegantes (8 en total, se reiteraban las alegaciones realizadas en el período de participación pública).

A fecha Julio 95, el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, resuelve estimar los recursos efectuados.

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN Nº 1. CLASIFICACION DE SUELO.

El objeto del actual expediente (Modificación nº1) EN LO QUE A CLASIFICACION DE SUELO REFIERE, TIENE COMO OBJETO BASICO INICIAL EL ADECUAR LA DELIMITACION DEL SUELO VIGENTE A LAS RESOLUCIONES DEL SR. CONSEJERO DE O.P.

Dado que no todos los propietarios que presentaron alegaciones durante el período de Exposición Pública del Expediente realizaron recursos al Acuerdo de Aprobación Definitiva, el plasmar las resoluciones estimatorias del Sr. Consejero en un documento de planeamiento generaría situaciones extrañas.

Si el actual expediente se hubiera ceñido de modo exclusivo a considerar como Suelo Urbano los recursos Estimados hubieran ocurrido situaciones como las siguientes:

- Los terrenos situados en las inmediaciones y traseras de la C/ Calvario (al sur del antiguo cementerio) que presentan idénticas características a los terrenos del Recurso estimado, hubieran pasado a tener régimen urbanístico distinto.
- Los terrenos situados al Norte de la Ctra. de Almuradiel, (área Noroeste del núcleo) que presentan idénticas características a gran parte de los terrenos del Recurso estimado, hubieran tenido régimen distinto.
- Los terrenos situados en las franjas Norte, Sur y Sureste (Anejos al recurso estimado) de la población que presentan características idénticas a gran parte de Recursos estimados hubieran pasado a tener régimen distinto.

La Modificación propuesta pretende, manteniendo como base las previsiones correspondientes a los recursos estimados, establecer una delimitación de suelo acorde a las previsiones de la Legislación vigente y a las características del núcleo. Se indica de modo expreso que se procura en todo momento cumplimentar el principio básico de equidistribución de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento.

3.- CUMPLIMENTACION DEL PUNTO 3. DEL ACUERDO DE LA CPU. CUMPLIMENTACION DEL ARTICULO 48.2.b) DE LA LOTAU.

Se adjunta Plano (Plano de Ordenación 2) identificando las Zonas de reclasificación de Suelo Urbano procedente de la Resolución Favorable de la Consejería, diferenciándola del nuevo Suelo Urbano (Suelo de Reserva Urbana) que se reclasifica ahora, en continuidad con el anterior.

- Las características finales de la Modificación propuesta son las siguientes:
- Suelo Urbano Clasificado.....106 Has.
- Suelo Urbano que se incorpora procedente
 - De la Estimación de Recursos.....3,64 Has.
 - Suelo de Reserva Urbana.....9,26 Has.
- Las 9,26 Hectáreas, correspondientes al Suelo de Reserva Urbana que se incorpora, son las siguientes:
- Correspondiente a Dotaciones..... 0,86 Has.
- Plaza de toros.....3.400 m2.
- Parque del Antiguo Cementerio.....3.000 m2.
- Polideportivo Municipal.....2.200 m2.

- Nuevos Viales..... 3,00 Has.

Total..... 3,86 Has.

Observamos que la Reserva para Viario y Dotaciones supone casi el 40% de la superficie Total del Suelo de Reserva Urbana, quedando cumplimentado el art. 48.2.b) de la LOTAU.

4.- CUMPLIMENTACION DEL PUNTO 2. DEL ACUERDO DE LA CPU.

Justificación del Cumplimiento de los Arts. 31, 39 y 69 de la Ley 2/98.

Cumplimiento Art.31.

Las alturas máximas previstas: Total en Planta Baja, 25 m. a partir de fachada para plantas 1ª y 2ª, presenta el siguiente desglose en cuanto a su cuantificación concreta:

- Las características del núcleo (existencia de travesías, viario de amplias secciones, razonable nivel de equipamientos) motiva el que la relación Superficie de Suelo Clasificado/ Superficie de Suelo Lucrativo privado se sitúe en torno al 60%.

Así de cada ha. La sup. de suelo lucrativo sería de 6.000 m².

- Las características de los fondos de manzana existentes, del orden de 80/90 m. en gran cantidad de casos, motiva el que el aprovechamiento de plantas primera y segunda no pueda ser agotado en una gran cantidad de casos (en torno al 50%).
- Así la edificabilidad total (RESIDENCIAL +OTROS USOS) correspondiente a 1 hectárea-tipo se desglosaría del siguiente modo:
 - Planta baja.....6.000 m²
 - Planta Primera.....6.000x 0,5.....3.000 m²
 - Planta Segunda.....6.000x0,5.....3.000 m²

TOTAL.....12.000 m²

Si tenemos en cuenta que la Edificabilidad con destino a OTROS USOS (Almacenamiento Agrícola, Comercial, Industrial, viene a suponer (COMO MINIMO) un 40% del Aprovechamiento lucrativo en Planta baja, obtenemos que la Edificabilidad Residencial prevista es de:

$12.000 - 2.400 (6.000 \times 0,4) = 9.600 \text{ m}^2$, inferior a 10.000 m².

Cumplimiento Art. 39.2.

Dadas las características del núcleo urbano que nos ocupa, en el que la existencia de edificios de carácter plurifamiliar es prácticamente nula, el incremento del aprovechamiento lucrativo CARECE DE INCIDENCIA EN LA CALIDAD DE LAS DOTACIONES PUBLICAS RESPECTO DEL APROVECHAMIENTO.

EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD NO SUPONE, HABIDA CUENTA DE LOS MODELOS DE IMPLANTACIÓN RESIDENCIAL, INCREMENTO DEL NUMERO DE HABITANTES PREVISTO (ACTUALMENTE EL MUNICIPIO PRESENTA LEVE, PERO CONTINUA, PERDIDA DE HABITANTES). POR ESTE MOTIVO, ENTENDEMOS QUE NO EXISTE DETRIMENTO DE NINGUN TIPO STANDARD.

Cumplimiento Art. 69.3.

Insistiendo en los aspectos reflejados en el número anterior, anotamos que (a nuestro modo de ver) el incremento de edificabilidad previsto no supone en ningún Modificaciones en el sistema de ocupación del parcelario.

No existen posibles incrementos residenciales y por tanto, no resulta precisa la cesión de “parte proporcional de terrenos dotacionales”.

Valdepeñas. Enero de 1999.

Manuel Ortiz Cárdenas.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS. INDICE

TITULO I. NORMAS GENERALES

	Pag.
Art. 1. Naturaleza.....	1
Art. 2. Ambito de Aplicación y Obligatoriedad.....	1
Art. 3. Vigencia y Revisión.....	1
Art. 4. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales. Interpretación.....	2

TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

Art. 5. Clasificación del Suelo.....	3
Art. 6. Determinaciones para el Suelo Urbano y para el Suelo No Urbanizable.....	3

CAPITULO II. NORMAS PARA EL SUELO AFECTADO POR LEGISLACIÓN ESPECIFICA.

Art. 7. Normativas Sectoriales. Aplicación.....	3
---	---

CAPITULO III. REGIMEN PARA LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 8. Régimen para los edificios fuera de ordenación.....	4
---	---

CAPITULO IV. CONDICIONES MINIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Art. 9. Aplicación.....	5
Art. 10. Abastecimiento de agua.....	5
Art. 11. Depuración de Aguas Residuales.....	6
Art. 12. Evacuación de Aguas.....	6
Art. 13. Suministro de Energía Eléctrica.....	8
Art. 14. Alumbrado Público.....	8
Art. 15. Pavimentación.....	9
Art. 16. Jardinería.....	9
Art. 17. Coordinación de los distintos servicios.....	9
Art. 18. Costes de Urbanización.....	10

CAPITULO V. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 19. Deber de Conservación de las propiedades.....	11
Art. 20. Estado Ruinoso de las Edificaciones.....	11

CAPITULO VI. NORMAS DE TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

Art. 21. Actos sujetos a licencia.....	12
Art. 22. Solicitud de licencias.....	13
Art. 23. Obras de nueva planta, ampliación ó reforma.....	13
Art. 24. Obras Menores.....	14
Art. 25. Parcelaciones.....	14
Art. 26. Tramitación de Licencias.....	15
Art. 27. Plazo de Comienzo de las Obras.....	15
Art. 28. Caducidad y Renovación de Licencias.....	15
Art. 29. Suspensión de Licencias.....	15

CAPITULO VII. INSPECCION Y CONTROL URBANÍSTICO.

Art. 30. Inspección Urbanística.....	16
Art. 31. Tira de Cuerda.....	16
Art. 32. Control de la Ejecución.....	16
Art. 33. Modificaciones sobre Proyectos.....	16
Art. 34. Obras sin licencia.....	16

TITULO III. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.

Art. 35. Ambito de Aplicación. Definición de Suelo Urbano.....	17
Art. 36. Condiciones para la edificación en Suelo Urbano.....	17
Art. 37. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.....	18
Art. 38. Calles de Nueva Apertura.....	18
Art. 39. Suprimido.....	19

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO.

Art. 40. Usos.....	20
---------------------------	-----------

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 41. Parcela.....	22
Art. 42. Solar.....	22
Art. 43. Alineaciones.....	22
Art. 44. Rasante.....	23
Art. 45. Superficie Ocupada.....	23
Art. 46. Superficie Edificada.....	23
Art. 47. Altura Máxima.....	24
Art. 48. Edificaciones Singulares.....	24
Art. 49. Altura de la Planta Baja.....	25

Art. 50. Semisótanos y Sótanos.....	25
Art. 51. Altura libre entre plantas.....	25
Art. 52. Vuelos.....	26
Art. 53. Parcela Mínima Edificable.....	27
Art. 54. Segregación de Parcelas.....	27
Art. 55. Condiciones Higiénico-Sanitarias de la Edificación.....	27
Art. 56. Condiciones de Estética y Composición.....	29

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO.

Art. 57. Ambito de aplicación.....	31
Art. 58. Actuaciones sobre los Elementos de interés H-A.	
Restos Arqueológicos.....	31

TITULO IV. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 59. Ambito de Aplicación.....	33
Art. 60. Construcciones Autorizadas.....	33
Art. 61. Construcciones Autorizadas. Procedimientos Especiales.....	33
Art. 62. Tipos de las Construcciones.....	34
Art. 63. Transferencias de Propiedad.....	34

TITULO I. NORMAS GENERALES.

Art. 1. Naturaleza.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas del municipio de Castellar de Santiago está redactado en cumplimiento de lo dispuesto en la Legislación Vigente.

Art. 2. Ambito de Aplicación y Obligatoriedad.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo será aplicación en la totalidad del término municipal de Castellar de Santiago provincia de Ciudad Real.
Toda actuación urbanística o edificatoria, definitiva o provisional, de promoción pública o privada, que se pretenda realizar en el término municipal de Castellar, deberá ajustarse en sus determinaciones y características a lo dispuesto en el presente Proyecto de Delimitación, de acuerdo con lo previsto en la Legislación Vigente.

Art.3. Vigencia y Revisión.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo, desde el momento de su Aprobación Definitiva, tendrá vigencia indefinida, según lo dispuesto en la Legislación Vigente.
La alteración justificada de alguna o algunas de las determinaciones del presente Proyecto, siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la

clasificación genérica del suelo, no exigirá la revisión del Planeamiento, sino que será considerada como Modificación del mismo.

El Proyecto de Delimitación de Suelo podrá Revisarse por parte del Ayuntamiento siempre que no considerara éste como apropiado a su gestión en materia urbanística.

Será necesaria la Revisión o Modificación cuando se den cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que se complete la capacidad residencial del Suelo Urbano y se justifique convenientemente la necesidad de su ampliación mediante un análisis detallado del estado de la oferta y la demanda de viviendas.
- b) Que el crecimiento del uso industrial o agro-industrial ó determinada implantación de dicho tipo justifique suficientemente la necesidad de su ampliación.
- c) Que la población de hecho o de su derecho supere 3.000 hbs.

Art. 4. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales. Interpretación.

Todos aquellos aspectos que no resulten contemplados en el presente Proyecto de Delimitación estarán regulados por las Normas Subsidiarias Provinciales de la Provincia de Ciudad Real.

La aplicación de los casos previstos en este Proyecto de Delimitación, así como su interposición y las dudas que pudieran plantearse en su desarrollo, serán objeto de resolución por parte del Ayuntamiento de Castellar, contando con los informes previos que fueren pertinentes; todo ello, sin perjuicio de los recursos que la legislación establece contra los acuerdos y resoluciones municipales.

TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

Art. 5. Clasificación del suelo.

El suelo del término municipal de Castellar se clasifica en Urbano y No Urbanizable, con arreglo a lo previsto en la Legislación Vigente y según se presenta gráficamente en Planos.

Art. 6. Determinaciones para el Suelo Urbano y para el Suelo No Urbanizable.

En el suelo clasificado como urbano, el Proyecto de Delimitación establece las alineaciones del sistema viario existente, completando con nuevas vías las insuficiencias del sistema. La Delimitación de Suelo se completa con las Ordenanzas de Edificación. En el Suelo No Urbanizable las ordenanzas reflejan el articulado de aplicación correspondiente a la Legislación Vigente.

CAPITULO II. NORMAS PARA EL SUELO AFECTADO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Art. 7. Normativas Sectoriales. Aplicación.

Sin perjuicio del cumplimiento de las Normas y Ordenanzas que se incluyen en el presente Proyecto, será de aplicación la legislación específica de Carreteras, Medio Ambiente, Aguas, Líneas de Transporte de Energía, etc. en la medida que afecten al t.m. de Castellar.

CAPITULO III. REGIMEN PARA LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 8. Regimen para los edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Proyecto de Delimitación de Suelo que resultaren disconformes con las determinaciones de éste serán considerados como “fuera de ordenación” a los efectos de aplicación de la Legislación Vigente y, en consecuencia:

- a) No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, o cualesquiera otras que incrementen su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que no suponiendo modificación estructural ni de distribución fuesen precisas para la higiene, el ornato o la conservación del inmueble.
- b) En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Se especifica que la previsión del articulado, relativa a la obligatoriedad de realizar chaflanes de 1,50 m. de longitud mínima, se refiere al supuesto de efectuarse la sustitución del edificio ó al supuesto de realizarse obras de nueva planta. Se entenderá que esta circunstancia no incluye a los posibles inmuebles afectados en el Régimen de “fuera de ordenación”.

CAPITULO IV. CONDICIONES MINIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Art. 9. Aplicación

1.- Las obras de abastecimiento, distribución y evacuación de aguas, de depuración de aguas residuales, de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, de alumbrado público, de pavimentación, de arbolado y jardinería y demás obras de urbanización que deban ejecutarse en el Suelo Urbano, deberán ajustarse en sus determinaciones a lo que se dispone en los siguientes artículos de este capítulo.

2.- Asimismo y con independencia de la clasificación del suelo donde se ubiquen, todas las edificaciones deberán cumplir las condiciones mínimas a las que hace referencia en estas Normas.

Art. 10. Abastecimiento de agua.

1.- La dotación mínima para las zonas residenciales será de doscientos cincuenta litros por habitante y día.

Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada. Como caudal punta para el dimensionado se tomará el caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,4.

2.- Para posibles actuaciones industriales se estimará un consumo mínimo de un litro por segundo y por hectárea, como valor, que podrá ser modificado con arreglo a las necesidades específicas de la industria de que se trate.

3.- En todos los casos deberá existir una presión de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión en la red deberá ser suplicada con los medios adecuados.

4.- En todas las zonas de parques y jardines, espacios libre, paseos, plazas, calles, etc.. se establecerán las instalaciones necesarias para el consumo diario mínimo de quince metros cúbicos por hectárea y día. Las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan.

5.- Todos los elementos de la red serán de características determinadas por el servicio municipal de agua y cumplirán lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.U.

6.- Subsidiariamente será de aplicación de la Norma Tecnológica I.F.A. (Instalación de Fontanería. Abastecimiento).

Art. 11. Depuración de aguas residuales.

1.- No se admitirá el uso de fosa séptica en el suelo Urbano.

2.- No se autorizarán vertidos industriales a los cauces públicos o a la red general de alcantarillado que no cumplan las condiciones de depuración y control establecidas por la Ley de Aguas 29/85, Reglamentos de Desarrollo, Ordenes de 4/9/59 y del 10/62 del M.O.P.U. y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 12. Evacuación de aguas.

1.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades del agua en las conducciones estarán comprendidas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg.

2.- Las pendientes mínimas serán en los ramales iniciales del 1% y en los demás se determinarán de acuerdo con los cauces para que las velocidades mínimas no desciendan del 0,6 m/seg.

3.- 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 registro a distancias máximas de 50 m. y, en todo caso, en los cambios de alineación de la tubería.

4.- Se adoptará para el cálculo de caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de agua y para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de noventa litros por segundo y hectárea, a la que aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- a) Zona residencial de edificación en manzana cerrada..... 0,8
- b) Zona residencial con edificación abierta..... 0,6
- c) Zona residencial unifamiliar aislada..... 0,4
- d) Zona industrial..... 0,3

e) Zonas verdes..... 0,2

5.- Todas las calles se dotarán, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes.

6.- La red de saneamiento no tendrá nunca sus tuberías a menos de un metro de profundidad, medidos desde el punto más alto de la sección, salvo en los tramos iniciales en los que podrán situarse a un 80 cm. de profundidad como mínimo.

Art. 13. Suministro de energía eléctrica.

1.- A efecto de dimensionado de los elementos de la red de distribución se considerará un consumo medio de tres mil quinientos wátios por vivienda (3.500 W.)

2.- En los edificios comerciales o en locales comerciales de edificaciones de viviendas, se calculará la carga mínima de ochenta wátios por metro (80 w/m²) , con un mínimo por abonado de dos mil doscientos wátios (2.200 w.).

3.- En edificios destinados a usos industriales la carga mínima de cálculo será de ciento veinticinco wátios por metro².

4.- La distribución de B. Tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

La distribución de alta será obligatoriamente subterránea en las zonas de uso residencial, permitiéndose el tendido aéreo en las áreas industriales.

5.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de casetas.

Art. 14. Alumbrado público.

1.- La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución. Su origen estará en los centros de transformación.

2.- El sistema viario, de acuerdo con su clasificación, deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

- a) Carreteras Nacionales: De acuerdo con los estándares de Obras Públicas.
- b) Vías Principales de Tráfico Local: 20 lux, con uniformidad superior a 0'30.
- c) Vías Secundarias Locales: 10 lux, con uniformidad superior a 0'20.
- d) Vías Acceso a Viviendas: 5 lux, con uniformidad de 0'20.

3.- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados por el Ayto.

Especialmente los proyectos de alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la D.G. de Urbanismo en 1.965 y subsidiariamente a la N.T.E.I.E.A (Instalación Eléctrica. Alumbrado).

Art. 15. Pavimentación.

Las características de la solera y la capa de rodadura de las vías se adaptará a la velocidad, intensidad e importancia de las mismas.

Art. 16. Jardinería.

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad, en el acondicionamiento de las zonas verdes y de las vías peatonales y de tránsito rodado.

Art. 17. Coordinación de los distintos servicios.

- 1.- Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir por vías públicas.
- 2.- Se utilizará a ser posible, una zanja común para todos los servicios compatibles. De esta zanja se excluirá en todo caso la red de alcantarillado.
- 3.- La ejecución de obras de ampliación, reforma o acometida de las infraestructuras de los distintos servicios urbanos que impliquen la apertura de zanjas y calicatas en vías públicas y que sean de iniciativa no municipal deberán sincronizarse con las que deba ejecutar el propio Ayuntamiento, para lo cual las personas u organizaciones interesadas deberán comunicar por escrito al Ayuntamiento con antelación suficiente las actuaciones previstas.

Art. 18. Costes de Urbanización.

- 1.- Los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en proporción a la superficie de sus terrenos.
- 2.- Correrán a cargo de los propietarios de las Unidades de Ejecución los costes de las siguientes obras e instalaciones:
 - a) Obras de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública, e incluyendo las conexiones al sistema general viario.
 - b) Obras de saneamiento que comprenden: colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas y aliviaderos para aguas pluviales, conexiones al sistema general de evacuación de aguas y parte proporcional en las obras e instalaciones de dicho sistema general entre las que se incluirán las instalaciones de depuración y los emisarios.
 - c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conexión al sistema general de abastecimiento, redes de distribución de agua potable y de riego e hidrante.
 - d) Suministro de energía eléctrica, incluidas la conducción y distribución, centros de transformación y alumbrado público.
 - e) Jardinería y arbolado en los parques, jardines y vías públicas de cesión obligatoria.

CAPITULO V. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 19. Deber de conservación de las propiedades.

Los propietarios de terrenos, edificaciones o instalaciones en general deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica.

El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, o a instancia de cualquier persona afectada con simple conocimiento de su incumplimiento.

Art. 20. Estado ruinoso de las edificaciones.

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación vigente.

CAPITULO VI: NORMAS DE TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

Art.21. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:

- 1.- Las obras de construcción, ampliación, modificación, reforma y reparación, ya sean de carácter definitivo o provisional, de las edificaciones e instalaciones de todas clases.
- 2.- Las obras de urbanización.
- 3.- La apertura de viales y las obras de mejora o ampliación de los mismos.
- 4.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 5.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 6.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación previamente autorizado.
- 7.- La extracción de arenas y gravas.
- 8.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 9.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 10.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones existentes.
- 11.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos, o a cualquier otro uso.
- 12.- La demolición, total o parcial, de las construcciones, salvo en los casos declarados ruina inminente.
- 13.- La instalación de grúas en los solares o edificaciones.
- 14.- La tala de árboles pertenecientes a masas arbóreas y de los situados en zonas de dominio público y en la totalidad del suelo urbano.
- 15.- La realización de cortafuegos.
- 16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 17.- Las obras de cerramiento de parcelas.
- 18.- Las obras e instalaciones al servicio de las carreteras y obras públicas en general aún cuando se localicen en las zonas de dominio público o de servidumbre o afección de dichas obras públicas y cuenten con la autorización del organismo que dependan.

Y en general todos aquellos que aunque no figuren expresamente citados, supongan modificación, definitiva o provisional, de las instalaciones o los edificios y de las características o el uso de los terrenos.

Art. 22. Solicitud de licencias.

- 1.- Previamente a la ejecución o inicio de los actos sometidos a licencia deberá solicitarse la misma mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde, que se presentará en el Registro General de entrada de la Corporación Municipal.

2.- En los casos en que sea necesaria la existencia de proyecto técnico se adjuntarán los oportunos ejemplares del mismo, debidamente visados por los Colegios Profesionales correspondientes, y se comunicará la identidad de la Dirección Técnica para el desarrollo de los trabajos.

3.- El procedimiento se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 23. Obras de nueva planta, ampliación o reforma.

La solicitud de licencia para este tipo de obras se tramitará conforme a la Normativa de Régimen Local aplicable.

Los plazos referentes a caducidad de licencia, comienzo de las obras, etc. se computarán a partir de la fecha de expedición de la licencia definitiva.

En las obras de ampliación o reforma se deberá expresar, en los planos y demás documentación, el estado actual de la edificación o dependencia que se pretende ampliar o reformar.

Art. 24. Obras Menores.

A los efectos de esta Norma se consideran Obras Menores a aquellas que, no afectando a la estructura, disposición interior o aspecto exterior de una edificación se encuadren en el concepto de reparaciones, restauraciones, remozamientos o mejora de revestimientos ó solados de edificaciones existentes.

Antes del inicio de estas actuaciones se requerirá solicitud de licencia municipal que deberá ir acompañada de una descripción detallada de las intervenciones.

Art. 25. Parcelaciones.

Toda solicitud de licencia de parcelación deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Memoria con indicación de la superficie y localización de la finca a parcelar, de la finalidad de la parcelación y de los usos que van a destinar las parcelas resultantes, así como la superficie de éstas últimas.
- b) Justificación de que la parcelación cumple por lo dispuesto en la Legislación Vigente.
- c) Certificación de dominio y de estado de cargas que pudieran afectar a la finca.
- d) Planos de situación a escala 1:2000.
- e) Planos topográficos y de parcelación a escala 1:500. con representación de los elementos naturales y las construcciones existentes y de las determinaciones de planeamiento que afecten a la finca.

Art. 26. Tramitación de licencias.

Se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art.27. Plazo de comienzo de las obras.

Una vez concedida la licencia, y a partir del día de su expedición, deberán iniciarse los trabajos correspondientes en el plazo máximo de doce meses.

El interesado en la concesión de la licencia viene obligado a comunicar por escrito al Ayuntamiento la fecha de comienzo, terminación o, en su caso, interrupción de los trabajos.

Art. 28. Caducidad y renovación de licencias.

1.- Transcurrido el plazo de doce meses desde el otorgamiento de una licencia sin que conste el inicio de las correspondientes obras, se entenderá caducada la licencia. Igualmente ocurrirá si iniciadas las obras, fueron suspendidas y transcurrieran doce meses sin reanudarlas.

2.- En los casos anteriores y de forma documentalmente justificada, podrá solicitarse la renovación de la licencia, siempre dentro del plazo de vigencia.

Art. 29. Suspensión de licencias.

En los casos en que se incumplieren las condiciones estipuladas en el otorgamiento de la licencia se procederá a la suspensión de los efectos de la misma con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.

CAPITULO VII. INSPECCION Y CONTROL URBANÍSTICO.

Art. 30. Inspección Urbanística.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a Órganos de la Administración, la inspección de las obras, se ejecutará por el Alcalde, ó por las personas que éste delegue.

Art.31. Tira de cuerda.

Una vez concedida la licencia, y previamente al inicio de las obras, el Ayuntamiento deberá determinar físicamente las alineaciones y rasantes que correspondan al solar afectado, marcando las mismas y levantándose acta de conformidad con la propiedad. Serán obligatorias las cesiones de la vía pública que procedan.

Art. 32. Control de la ejecución.

La inspección municipal podrá llevarse a efecto en cualquier momento y fase de la obra pudiendo paralizar la misma en caso de no adecuarse a las condiciones de la licencia.

Art. 33. Modificaciones sobre proyectos.

Será necesaria la Aprobación de las modificaciones que se introduzcan en los proyectos sobre los que se otorgó la licencia. A tal efecto, se presentará la debida solicitud de modificación que seguirá los trámites del proyecto inicial.

Art. 34. Obras sin licencia.

En el caso de ejecución de actos sometidos a previa concesión de licencia sin haberse producido la misma, se impondrá la correspondiente sanción, deteniéndose la actividad y dándose un plazo no superior a dos meses para solicitar licencia.

TITULO III. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.

Art. 35. Ámbito de aplicación. Definición de Suelo Urbano.

Estas Normas serán de aplicación en el Suelo clasificado como Urbano, cuyos límites son el borde inferior de la línea de delimitación de Suelo Urbano definida en plano correspondiente. Se incluyen como Suelo Urbano los terrenos que cumplen alguna de las dos condiciones que siguen:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a construir.
- b) Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

Art. 36. Condiciones para la edificación en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea en la Urbanización.

Sin embargo, podrán autorizarse cercas y construcciones destinadas a fines agrícolas e industriales en las zonas de tal uso cuando no se perjudique la seguridad ni la salubridad pública, y se garantice la no contaminación de los vertidos, humos y residuos sólidos, y la ausencia de ruidos molestos para el vecindario.

La solicitud de licencia en estos casos deberá ir acompañada del compromiso escrito por parte del propietario de asumir las cargas legalmente previstas. Estas cargas deberán ser inscritas por el propietario en el Registro de la Propiedad.

Art. 37. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano. Urbanización. Edificación.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos.
- d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia. Costear la urbanización, de conformidad con los

Art. 38. Calles de nueva apertura.

De acuerdo a las previsiones del art. anterior, el suelo destinado a “calles de nueva apertura” será cedido obligatoria y gratuitamente por los propietarios incluidos en el trazado de la citada vía.

La concesión de licencias de obras en terrenos que den frente a las citadas vías requerirá indispensablemente la cesión previa de los terrenos correspondientes a la totalidad de la vía. Las calles de nueva apertura se definen convenientemente en el plano de delimitación.

Art. 39. Redacción de Estudios de Detalle.

Suprimido.

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO.

Art. 40. Usos.

Los usos a los que se podrán destinar el Suelo Urbano se relacionan seguidamente. Al margen, de las condiciones que se reseñan en la normativa, deberán cumplimentar las especificaciones del R.A.M.I.N.P.

1.- Residencial.

Es el uso fundamental dentro del perímetro de suelo clasificado como urbano.

2.- Comercial.

Las actividades comerciales se permitirán en la totalidad del Suelo Urbano deberán Ajustarse, en el supuesto de su realización a las normas sobre ocupación, altura, Edificabilidad, etc. de las edificaciones de viviendas.

Los locales proyectados en edificaciones de nueva planta o existentes para oficinas públicas o privadas destinadas a cualquier actividad de tipo administrativo, bancario, de seguros o similares, deberán ajustarse en su composición de fachada, elementos publicitarios, etc. a las edificaciones de su entorno y en especial a la edificación donde se enclaven.

3.- Industrial.

El uso industrial, de acuerdo con su legislación específica es permitido en todas sus categorías.

4.- Equipamientos Urbanos.

Se entenderán como equipamientos urbanos los usos deportivos, asistenciales, recreativos, docentes y administrativos, independientemente de su titularidad pública o privada, siendo permitido su emplazamiento en la totalidad del Suelo urbano.

5.- Usos Agrícolas.

Los usos agrícolas dentro del Suelo Urbano son permitidos por estas ordenanzas en cualquier situación.

en este epígrafe no se consideran incluidos los Usos de carácter ganadero, cuya primera instalación queda prohibida a partir de la aprobación de este PDSU. Se procurará que los existentes se trasladen posteriormente.

6.- Garajes.

Se permitirá el uso de garajes en el interior del suelo urbano, situados en sótanos, semisótanos o plantas bajas de las edificaciones, siempre que la vía de acceso a los mismos sea superior a 4.00 m. entre alineaciones, y su uso no sea exclusivamente peatonal.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 41. Parcela.

Cualquier referencia realizada en estas ordenanzas al concepto parcela se refiere al concepto de Parcela Catastral, recogida en los Planos Parcelarios del Mº de Hacienda, prevaleciendo en todo caso la realidad existente y constatable frente a posibles errores en dicho documento gráfico.

Art. 42. Solar.

Tendrán consideración de solar las parcelas incluidas en suelo urbano que sean aptas para edificación al reunir los siguientes requisitos:

- Dar frente a una vía pública, perteneciente a la red viaria señalada en la documentación gráfica de las Proyecto de Delimitación, con calzada pavimentada y encintado de acera, o en su caso a una calle peatonal.
- Que dispongan de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Que tengan señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Art. 43. Alineaciones.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica, así como las que se fijen por el Ayuntamiento para la ejecución de obras en solares concretos, tendrán el carácter de alineación oficial y definirán los límites entre propiedad pública y/o privada entre superficies edificables y las que no lo son.

La alineación oficial exterior de la vía deberá coincidir con la proyección del plano de fachada de las edificaciones. En caso de parcelas dando frente a dos calles se podrá definir la alineación a una de ellas mediante un cerramiento de al menos una planta de altura.

La determinación física definitiva de las nuevas alineaciones, así como los posibles reajustes ó modificaciones de las existentes corresponderán, de acuerdo con sus facultades, a la Corporación Municipal.

Art. 44. Rasante

La rasante oficial será la marcada en los planos de ordenación, así como las que se fijen por el Ayuntamiento en cada caso concreto. Se considerará como nivel oficial a efecto de medición de alturas y se tomará sobre la línea que define la alineación exterior de la vía.

Art.45. Superficie Ocupada.

Se define la superficie ocupada como la correspondiente a la línea que define el perímetro edificado, sin contabilizar los patios que lleguen al suelo de la planta baja. A los efectos regulados en estas ordenanzas no se establecen limitaciones a la superficie ocupada en planta baja, en plantas superiores la ocupación se limitará a 25 metros de profundidad medidos a partir del plano de fachada.

Art. 46. Superficie Edificada.

Es la suma de las superficies de cada planta encerradas por los límites exteriores de la edificación, incluyendo todos los elementos cubiertos de uso privado.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas, no se establecen otras limitaciones a la superficie edificada que las derivadas de aplicación de las alturas y fondos máximos edificables.

Art. 47. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante del punto medio de la fachada a la cota inferior del forjado de planta de cubierta. En el caso de edificios sin forjados (naves, etc.) la medición se realizará desde el punto medio de la fachada al punto superior de la estructura de cubierta.

Con carácter general la altura máxima de edificación para el núcleo será de 3 plantas (planta baja + 2) ó 10,50 m.

Sobre la altura máxima permitida sólo se autorizará la construcción de las pendientes de cubierta e instalaciones técnicas (chimeneas de ventilación, etc.), de carácter no habitable.

Art. 48. Edificaciones Singulares.

Los edificios destinados a equipamiento de uso y dominio público que por su uso o destino no permitan una composición uniforme de plantas como Iglesias, Pabellones Cubiertos, etc., no tendrán que verificar las condiciones de ocupación ó alturas máximas señaladas.

Art. 49. Altura de la Planta Baja

La altura de la planta baja se medirá en el centro de la fachada, desde la rasante a la parte inferior del forjado de la planta primera. Tendrá un tope máximo de 4.000 m. y un tope mínimo de 2,80 m. Su cota superior de la solería no será superior a 1.00 m. sobre la rasante en ningún punto. Para los supuestos de calles en pendiente esta circunstancia se solventará realizando los oportunos escalonamientos.

Art.50. Semisótanos y Sótanos.

La inclusión de semisótanos o sótanos en una edificación no podrá alterar el tope máximo de altura de la planta baja, medido en el punto medio de la fachada. Los semisótanos que sobresalgan mas de 0,75 m. de altura sobre la rasante en cualquier punto tendrán la consideración de planta de edificación a efectos de mediación de la altura máxima y número máximo de plantas.

Art. 51. Altura libre entre plantas.

La altura libre entre plantas, excepto la de la planta baja, ya definida, se medirá de cara superior de forjado terminado a cara inferior de forjado terminado. Tendrá un mínimo de 2'60 m. y un máximo de 3'20 m.

Art. 52. Vuelos.

1.- Vuelos Cerrados.

Estas Ordenanzas no contemplan la realización de cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones de fachada, entendiéndose estos elementos como prohibidos.

2.- Balcones.

Se permiten para la totalidad de calles. Su vuelo máximo será de 45 cm. y su longitud de la fachada en el tramo considerado. En cualquier caso deberán retranquearse un mínimo de 15 cm. respecto del límite exterior del bordillo de acerado.

Si alguna parte de los balcones se realizara mediante elementos permanentes de obra, su altura no será superior a 45 cm. incluyendo los cantos de forjado.

En tramos de calle de ancho inferior a 5 m. el vuelo máximo será de 35 cm.

3. Rejas.

Elementos de protección de los huecos, bien enrasadas con el paramento de fachada, bien sobresalientes del mismo. En este último caso no volarán más de 10 cm. si se encuentran en P. Baja, ni más de 20 cm. para las plantas superiores.

4.- Elementos Ornamentales.

Se consideran elementos ornamentales las cornisas, recercados, molduras, cenefas, zócalos, etc. En los casos en que estos elementos sobresalgan del plano de fachada tendrán un límite máximo para P. Baja de 8 cm. y de 15 cm. para P. Alta.

5.- Aleros de Cubierta.

Su vuelo máximo será de 45 cm. En el supuesto de que la edificación no presente más que una planta de altura, deberán retranquearse como mínimo 15 cm. respecto del límite exterior del bordillo.

6.- Elementos de Calefacción/Refrigeración.

Las instalaciones ó aparatos individuales destinados a este fin no originarán vuelos Sobre la vía pública.

En el supuesto de localizarse en las fachadas se instalarán empotrados. Se ubicarán, Preferentemente, en tejados ó patios interiores.

Art. 53. Parcela Mínima edificable

Será edificable toda parcela histórica existente sin ninguna limitación dimensional o morfológica. Las posibles nuevas segregaciones no originarán parcelas inferiores a 6 m. de fachada y 80 m² de superficie.

Art. 54. Segregación de Parcelas.

No se admitirán segregaciones de parcelas que originen nuevas parcelas inferiores a la mínima. Únicamente cabrá realizar este tipo de segregaciones en el supuesto de que la

resultante inferior a la mínima se agrupe a otra parcela al efecto de constituir una parcela de dimensiones superiores a la mínima.

Art. 55. Condiciones Higiénico-Sanitarias de la Edificación.

1.- Vivienda Interior.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose por tales aquellas que no tengan como mínimo una habitación abierta a la calle (no cabe incluir la cocina como habitación) o a espacios libres interiores cuya dimensión mínima sea igual o mayor a 7,50 en luz recta (sup. mínima de 50 m²) y cuyas restantes habitaciones vidieras no cuenten en su totalidad con ventilación e iluminación directa procedente de patios de luces.

2.- Composición, Programa y Habitaciones.

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo compuesto de baño, lavabo e inodoro.

En viviendas de dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles mínimas serán para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios, las siguientes:

1 Dor... 35 m² 2 Dor... 50 m² 3 Dor 60 m² Dor ... 70 m²

Todos los dormitorios, así como las cocinas verificarán las condiciones establecidas en el apartado 1. en cuanto a ventilación e iluminación de estancias.

3.- Patios interiores.

En patios interiores a los que den dormitorios o cocinas se podrá inscribir un círculo de 0 mínimo igual a 3,00 m. y 9,00 m² de superficie.

Para supuestos de viviendas de una sola planta (planta baja) los mínimos absolutos se reducen a 2,50 para luces rectas y 8,00 m² para la superficie.

Superficies Mínimas de Habitaciones. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) será, según el nº de dormitorios, las siguientes:

Vivienda	E (m ²)	E+C+K (m ²)
1 Dormitorio.....	14	20
2 Dormitorios.....	16	20
3 Dormitorios.....	18	24
Dormitorios.....	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá un mínimo de 7,00 m² que se pueden dividir en 5,00 m² de cocina y 2,00 m² de lavadero. Si la cocina se incorpora a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior, con protección de vistas desde la calle.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m². En toda viv. Existirá un dormitorio sup. no inferior a 10 m². Los pasillos tendrán una anchura superior a 0,85 m.

5.- Independencia Funcional. Ventilación. Las habitaciones serán independientes, de modo que no se utilice como paso un dormitorio, ni ninguna dependencia sirva de paso al aseo.

Art. 56. Condiciones de Estética y Composición

1.- Cubiertas.

La resolución de cubiertas de edificaciones destinadas a vivienda se hará según los esquemas tradicionales. No se utilizarán pendientes superiores a 45 grados. (100%).

No se permitirán torreones ni otros cuerpos salientes por encima de la cubierta. Los canalones y bajantes se ajustarán en disposiciones, material y acabado a los tradicionales.

2.- Huecos de Fachadas.

La disposición y tamaño de los huecos de fachada, así como las proporciones entre hueco y macizo y las de altura y anchura de los propios huecos, deberán acomodarse a los valores usuales en el entorno.

3.- Materiales.

Los materiales que se utilicen para la construcción de edificios de nueva planta o modificación de los existentes, serán los precisos para garantizar una correcta adecuación al entorno y tipología a que pertenecen.

El tratamiento de las fachadas, en general, será el enfoscado y pintado. Las carpinterías se tratarán manteniendo el aspecto y despieces tradicionales.

4.- Color.

Los colores básicos de las fachadas se adaptarán en líneas generales a los habituales en la localidad.

5.- Bajos Comerciales y Garajes.

Las obras de nueva planta ó de reforma determinarán obligatoriamente el aspecto exterior de estas intervenciones, que deberán en cualquier caso adaptarse a la composición de las plantas superiores.

6.- Anuncios y Publicidad.

Se prohibirán los rótulos, muestras o anuncios que por su tamaño, color, tipo de letra, etc. perjudiquen la imagen del entorno urbano. Los rótulos o anuncios se situarán preferentemente en las plantas bajas ó en los huecos del edificio.

La colocación de anuncios perpendiculares al plano de fachada no sobrepasará el ancho de la acera (será inferior a 20 cm) y presentará una altura mínima sobre rasante de 2,80 m. La publicidad exterior deberá constar con la aprobación expresa del Ayuntamiento para la colocación de la misma.

7.- Competencia Municipal.

La Corporación, de acuerdo a la legislación vigente, está facultada para no autorizar aquellas construcciones e instalaciones, permanentes ó provisionales, que fueren manifiestamente discordantes con las características del entorno edificado.

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL LPATRIMONIO EDIFICADO DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO.

Art. 57. Ámbito de Aplicación.

Estas normas serán de aplicación a los edificios y conjuntos de interés que se relacionan a continuación:

- Iglesia de Santa Ana.
- Escudo de piedra en Casa C/ Calvo Sotelo.
- Escudo de piedra en Casa C/ del Oro.

Art. 58. 1. Actuaciones sobre los Elementos de Interés H-Artístico. 2. Restos arqueológicos.

1.- Cualquier tipo de actuación sobre los elementos citados previamente en sus diferentes posibilidades: Obras de rehabilitación, restauración, demolición, nueva planta, etc. requerirán el informe previo favorable de la admón.. competente en materia de protección del Patrimonio H-Artístico.

Conforme a lo dispuesto en los arts. 7 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico y de la correlativa Ley Castellano Manchega 4/90, de 25 de Mayo, los Ayuntamientos de esta región están obligados, tanto a cooperar con la Consejería de E. y Cultura de la J.J.C.C. en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico existente en su ámbito territorial, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción, como a notificar a la misma Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación en su función social que sufran los bienes componentes de ese Patrimonio.

2.- A fin de dar cumplimiento en lo obligado en el art. 21 de la Ley 4/90, se previene que, en caso de llegarse a la constatación o razonable presunción de existencia de restos arqueológicos en algún área del ámbito territorial, para llevar a cabo en la misma actividades edificatorias o de remoción de terrenos será preciso que el respectivo propietario o promotor realice a su cargo estudio referente a su valor arqueológico con preceptivo y previo conocimiento y control de la mencionada Consejería, órgano éste al que compete tanto comprobar la cualificación de quien haya de dirigir los trabajos arqueológicos necesarios a tal objeto, y que los mismo estén planteados con el debido rigor (confiriéndoles, en su caso, la preceptiva autorización), como emitir su inexcusable visado al informe arqueológico que, en definitiva se le presente.

Afectado por esta Normativa, de aplicación directa , se encuentra el paraje conocido el “Cerro del como “Porra del Castellón” ubicado en Castellón”, margen dcha. De la carretera Torrenueva-Castellar. Se tienen noticias de las existencia en este paraje de restos iberos y romanos.

TITULO IV. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 59. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en la Delimitación de Suelo Urbano realizada en los Planos de Ordenación.

Art. 60. Construcciones Autorizadas.

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las siguientes:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso, a los planes ó Normas del Ministerio de Agricultura.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Art. 61. Construcciones Autorizadas. Procedimientos Especiales.

Sin perjuicio de las prescripciones del artículo anterior, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en la Legislación vigente las siguientes construcciones:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 62. Tipos de las Construcciones.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de “aislada”. Quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Art. 63. Transferencias de Propiedad.

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

Enero de 1999.

Fdo. Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.

3.- PLANOS DE ORDENACIÓN DISPONIBLES.

Índice de Planos.

- 1.- Delimitación de Suelo. Alineaciones. E: 1/ 2.000
- 2.- Características/Resumen de la
Modificación..... E: 1/ 2.000

·

·