



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión del

dia. 28. de Febrero de 1988.

JOSE DE JUAN ABAD - 9 MAR. 1988

MEMORIA INFORMATIVA.-

I. ENCUADRE REGIONAL

El SECRETARIO

I.1. ORIGENES. EVOLUCION HISTORICA.

I.2. LOCALIZACION. SUPERFICIES. DATOS GEOGRAFICOS  
GENERALES.

II. EL TERRITORIO Y SUS DISTINTOS PARAMETROS FISICOS.

II.1. TOPOGRAFIA. HIDROGRAFIA.

II.2. CLIMATOLOGIA.

II.3. VEGETACION.

III. POBLACION

III.1. INTRODUCCION.

III.2. EVOLUCION, COMPOSICION, EDAD Y LOCALIZACION.

IV. ESTRUCTURA ECONOMICA

IV.1. ACTIVIDADES.

IV.2. PREVISIONES DE DESARROLLO Y RENTA.

V. EDIFICACION

V.1. ESTADO ACTUAL.

V.2. EDIFICACION EN NUCLEOS DISEMINADOS Y AGRUPADOS.

V.3. TIPOLOGIA, USOS, MATERIALES Y VALORES ESTETICOS.

VI. LOS SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

VI.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

VI.2. RED DE ALCANTARILLADO: CARACTERISTICAS, DEPURA-  
CION Y VERTIDO. ESTADO ACTUAL.

VI.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA: CARACTERISTICAS, CAP-  
TACION, ESTADO ACTUAL.

VI.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO: CARACTERISTICAS, ESTA-  
DO ACTUAL.

VI.5. PAVIMENTACION: CARACTERISTICAS, ESTADO ACTUAL.





VII. RED VIARIA EXISTENTE.

VIII. EQUIPAMIENTO COMUNITARIOS Y SERVICIOS

- EQUIPAMIENTO ESCOLAR
- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y SANITARIO
- EQUIPAMIENTO CULTURAL
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS ABIERTOS
- SERVICIOS PUBLICOS



I. ENCUADRE REGIONAL.-

I.I. ORIGENES. EVOLUCION HISTORICA.-

El origen de Torre de Juan Abad parece deberse a la creación por parte de los árabes de una torre de las que daría defensa a los pobladores de ésta localidad en la zona del Campo de Montiel. Juan Abad fué a lo que parece alcaide de la fortaleza, o el nombre de alguno de los caballeros de la orden de Santiago que fuera capitán o justicia de esa fortaleza, dándole nombre a esa puebla en la época en que hizo suyo el Campo de Montiel la citada orden.

"Era éste pueblo de la Mesa Maestral, la que libraba el diezmo de sus vecinos; sus maestros dieronle por armas una torre rodeada de encinas y con unas hachas a sus piés; como para significar, de qué manera nació este pueblo, y cómo sus vecinos desbrozaban sus campos, a la vez que lo defendían contra sus naturales enemigos." (citado por Hervás y Buendía). Fué destruida a mediados del siglo XIV y repoblada posteriormente, perdiendo su rico archivo en época de luchas entre partidarios de D<sup>a</sup> Juana o de Isabel la Católica. Perteneció al maestrazgo de Santiago hasta que en época de Felipe II quedó sujeta a Villanueva de los Infantes.

Obtuvo su privilegio mediante dinero con fecha de 16 de Julio de 1597, ejerciendo de ésta manera la jurisdicción civil y criminal mediante concejo, justicia y regimiento. En 1621 D. Fco. de Quevedo y Villegas se intituló señor de vasallos por tomar en arrendamiento la villa anteriormente la madre del mismo, y tuvo pleitos ya conocidos con los habitantes del lugar por ésta causa.



En el siglo XVI se contaba entre las poblaciones del reino y arzobispado de Toledo."A media legua hacia occidente (por la parte del Viso del Marqués, Santa Cruz de Mudela y Torrenueva) nace del rio que dicen la Cañada Santa María, dando movimiento a 13 molinos arineros, y fertilizando algunas huertas de pocos árboles, destinadas a producir lino, cañamos y verduras, y cuyo diezmo importaba mil reales. Cruzan su término el seco Guadalén, el caudaloso Guadarmena y el invernizo Jabalón, todos a considerable distancia de la villa. Las dehesas de Zahora (Zahorah en hebreo se interpreta la blanca), Montizón, Los Hitos, Las Navas Santa Gadea y otras dos más crecían las rentas de los comendadores de Chiclana, Segura y mayor de Castilla, de la Mesa Maestral y de varios pueblos convecinos. Contaba en su jurisdicción hasta 195 quinterías ó casas de campo, y algunos escoriales y pozos, que manifestaban haberse beneficiado minas; aldeas, restos de fortalezas y monasterios que indicaban claramente lo poblada que estuvo aquella comarca." (citado por Hervás y Buendía).





## II.-EL TERRITORIO Y SUS DISTINTOS PARAMETROS FISICOS.-

### II.1.TOPOGRAFIA.HIDROGRAFIA.-

Como hemos dicho anteriormente, el término de Torre de Juan Abad se sitúa dentro de la denominada comarca de Campo de Montiel, situada en el SE de la provincia, donde se extiende una antiplanicie que llega a superar los 1.000 metros (Castellanos, I.04I). El término municipal de Torre de Juan Abad es muy extenso y llega casi a rodear el término de Castellar de Santiago. Por el Norte se encuentra el término de Valdepeñas y el río Jabalón. Al NE los términos de Montiel y Cózar con los arroyos del Buey y de Campillos. Al Este el término de Almedina. Al SE el término de Villamanrique. Al Sur Castellar de Santiago y la provincia de Jaén, con el río Somero, y al Oeste los términos de Viso del Marqués y Sta. Cruz de Mudela.

### II.2.CLIMATOLOGIA.-

El clima de la provincia es el propio de su situación interior y de su altitud media de 650 mts. Las precipitaciones en el Campo de Montiel se sitúan en torno a los 500 mm. y van aumentando hacia el SE con la altura. En cuanto a la temperatura la posición meridional de Ciudad Real dentro de la zona templada, produce una gran diferencia estacional entre los inviernos, fríos, y los veranos, calurosos; este contraste se acentúa debido al carácter continental y a la altura, por lo que la amplitud térmica anual es muy alta, normalmente por encima de los 20°.



Los vientos dominantes son los del Sudéste (Solano). En cuanto a la pluviosidad, al Este (Infantes) y al Sur son sus valores medios para 20 años, 640 y 428 mm. respectivamente.

### II.3. VEGETACION.-

La vegetación del término municipal de Torre de Juan Abad está dividida fundamentalmente por una zona de viña y olivar, rodeada por otra zona de tierras de labor que llega hasta el borde de los montes bajo y alto con la vegetación típica de ésta, zona: encinas, jarales, .. ect. en los cuales es importante la actividad de caza menor y mayor.

En las zonas altas del campo de Montiel, con suelos predominantemente calizos la vegetación es sudserial que incluye arbustos de encinas, sabinas y enebros; un segundo paso estaría constituido por el coscojar, con especies como coscojas, espino, torvisco, ect.; el matorral más abierto está compuesto por el retamar con aliagas y retama de bolas, y el romeral con jaguarzo.



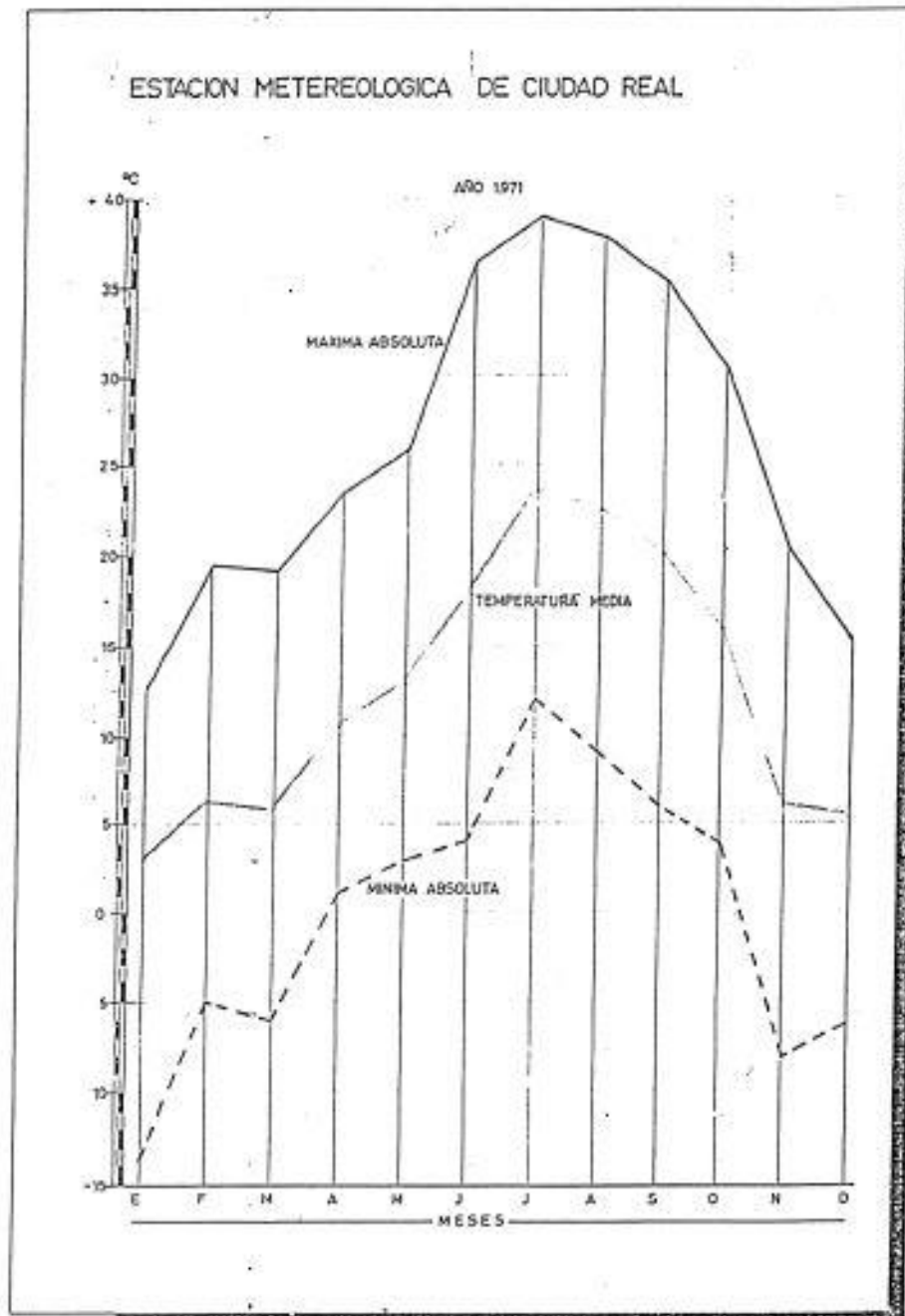
DELIMITACION DE SUELO URBANO  
MEMORIA INFORMATIVA

TORRE DE JUAN ABAD

ESTACION DE CIUDAD REAL

1970 Media anual	1971 Media anual	AÑO 1971												
		Ene.	Feb.	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	
Presión barométrica media en mm.														
708,5	709,2	707,4	711,5	706,4	704,3	705,2	709,5	709,4	708,9	710,5	714,0	709,7	713,0	
Temperaturas medias (° C)														
14,3	12,5	2,9	6,3	5,8	10,6	13,0	17,9	23,6	22,6	20,2	16,1	6,2	5,4	
Temperaturas máximas absolutas (° C)														
40,0	39,0	12,8	18,3	19,2	23,6	26,0	36,6	39,0	38,0	35,4	30,6	20,6	15,6	
Temperaturas mínimas absolutas (° C)														
-10,2	-13,8	-13,8	-5,0	-6,0	1,2	3,0	4,2	12,2	9,2	6,0	4,0	-8,0	-6,2	
Media de las máximas (° C)														
19,7	19,4	7,2	13,7	11,7	16,8	18,9	25,4	32,0	31,4	28,8	23,0	12,7	10,6	
Media de las mínimas (° C)														
6,8	5,7	-1,4	-1,2	-0,2	4,4	7,1	10,5	15,2	13,8	11,7	8,3	-0,2	0,3	
Humedad relativa media (%)														
64	68	83	70	69	74	75	61	54	55	56	65	71	82	
Precipitación total en mm.														
355,8	541,8	80,7	14,6	81,7	83,6	144,1	28,1	24,6	6,6	5,0	8,5	10,2	53,9	
Número de días despejados														
65	36	-	8	5	-	-	4	2	8	4	2	2	1	
Número de días nubosos														
213	202	11	19	13	8	11	18	28	20	24	21	17	12	
Número de días cubiertos														
66	127	20	1	13	22	20	8	1	3	2	8	11	18	
Días con temperatura igual o inferior a 0°														
71	81	17	20	16	-	-	-	-	-	-	-	17	11	
Días con temperaturas igual o superior a 25°														
143	116	-	-	-	-	2	15	31	31	28	9	-	-	
Número de horas de sol														
3.016	2.605	90	206	199	162	195	294	343	331	281	232	168	114	
Viento en tierra. Dirección dominante														
W	W	W	E	NE	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	E





III. POBLACION.-

III.1. INTRODUCCION.-

Este estudio tiene por objeto específico, el análisis del fenómeno demográfico a nivel municipal, considerándose fenómenos demográficos aquellos que modifican cuantitativamente o cualitativamente la población.

El desarrollo de la demografía como disciplina autónoma ha hecho cada vez más necesarios distintas características dentro de los distintos datos demográficos necesarios en un estudio sobre la población.

Por ello a los tres fenómenos que tradicionalmente se han considerado fundamentales: mortalidad, natalidad y nupcialidades, se les ha unido varios más: educación, migración, actividad, ect.

III.2. EVOLUCION, COMPOSICION, EDAD, LOCALIZACION.-

Analizaremos en primer lugar la pirámide de edad nacional que revela, por su forma de pirámide en transición a campana, una población en proceso de envejecimiento con un alto grado de dependencia progresiva.

La provincia de Ciudad Real posee una pirámide de población de forma acampanada, con fuertes pérdidas de población activa por emigración y un proceso de envejecimiento más acusado que el que aparece en el ámbito nacional, debido a la disminución de los efectivos de población infantil y juvenil. El grado de dependencia es aún más fuerte, precisamente porque la población activa falta de la región en gran proporción.



EVOLUCION DE LA POBLACION EN TORRE DE JUAN ABAD.-

AÑO	Nº DE HABITANTES	INDICE DE CRECIMIENTO
1960	4.186	
1970	2.964	70,08
1986	2.018	48,20

Vemos pues, que una característica fundamental es un fuerte decrecimiento de población que tiene su causa entre otras, en la deficiente estructura productiva de la región, con un predominio de la producción agrícola.

Actualmente los datos relativos a población son los siguientes:

A 31 de marzo de 1986

Nº de habitantes por padrón: 1922	
Total en diseminado	: 96
<b>TOTAL</b>	<b>2018</b>

Población estacional máxima: 2922	
Total en diseminado	: 96
<u>Total Municipio</u>	<u>: 3018</u>

<u>CENSO DEL I.N.E. de 1981.-</u>	
Nº de Hombres .....	1023
Nº de Mujeres.....	1064
Total.....	2087





DENSIDADES.-

DENSIDAD DE POBLACION DE TORRE DE JUAN ABAD EN 1970:

$2964/398 = 7,44$  habitantes/Km<sup>2</sup>

DENSIDAD DE POBLACION DE TORRE DE JUAN ABAD EN 1986:

$2018/398 = 5,07$  habitantes/Km<sup>2</sup>

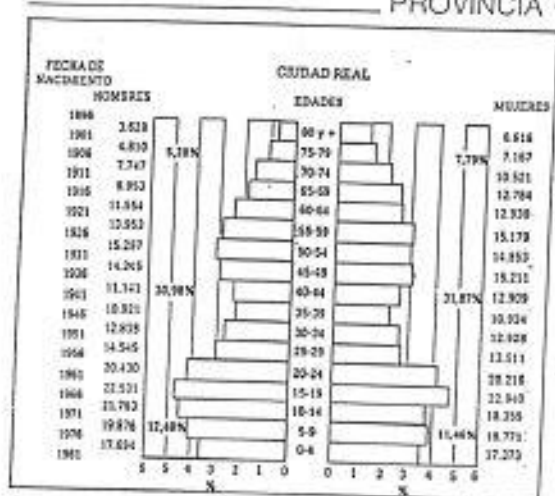
La densidad de población de Torre de Juan Abad vemos que está por debajo de la media provincial y de la media nacional, y que una de sus características fundamentales, es su sentido decreciente debido al proceso de despoblación por emigración.



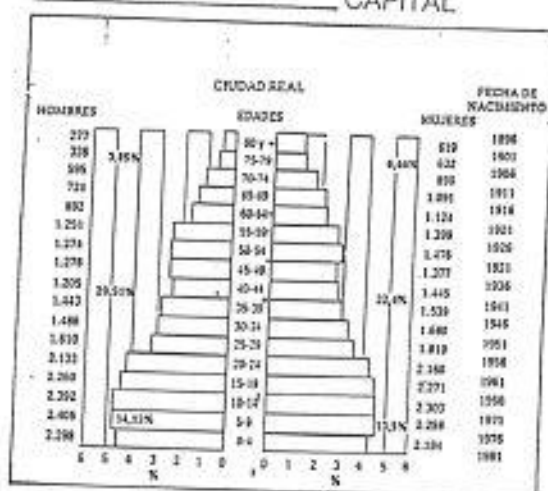
ESTRUCTURA DE LA POBLACION  
POR GRUPOS DE EDAD (1981)



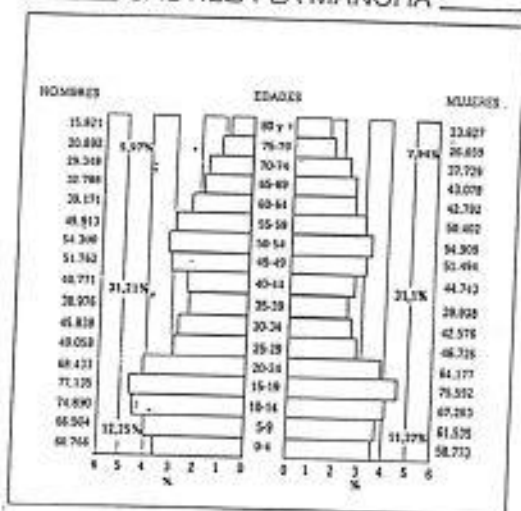
PROVINCIA



CAPITAL

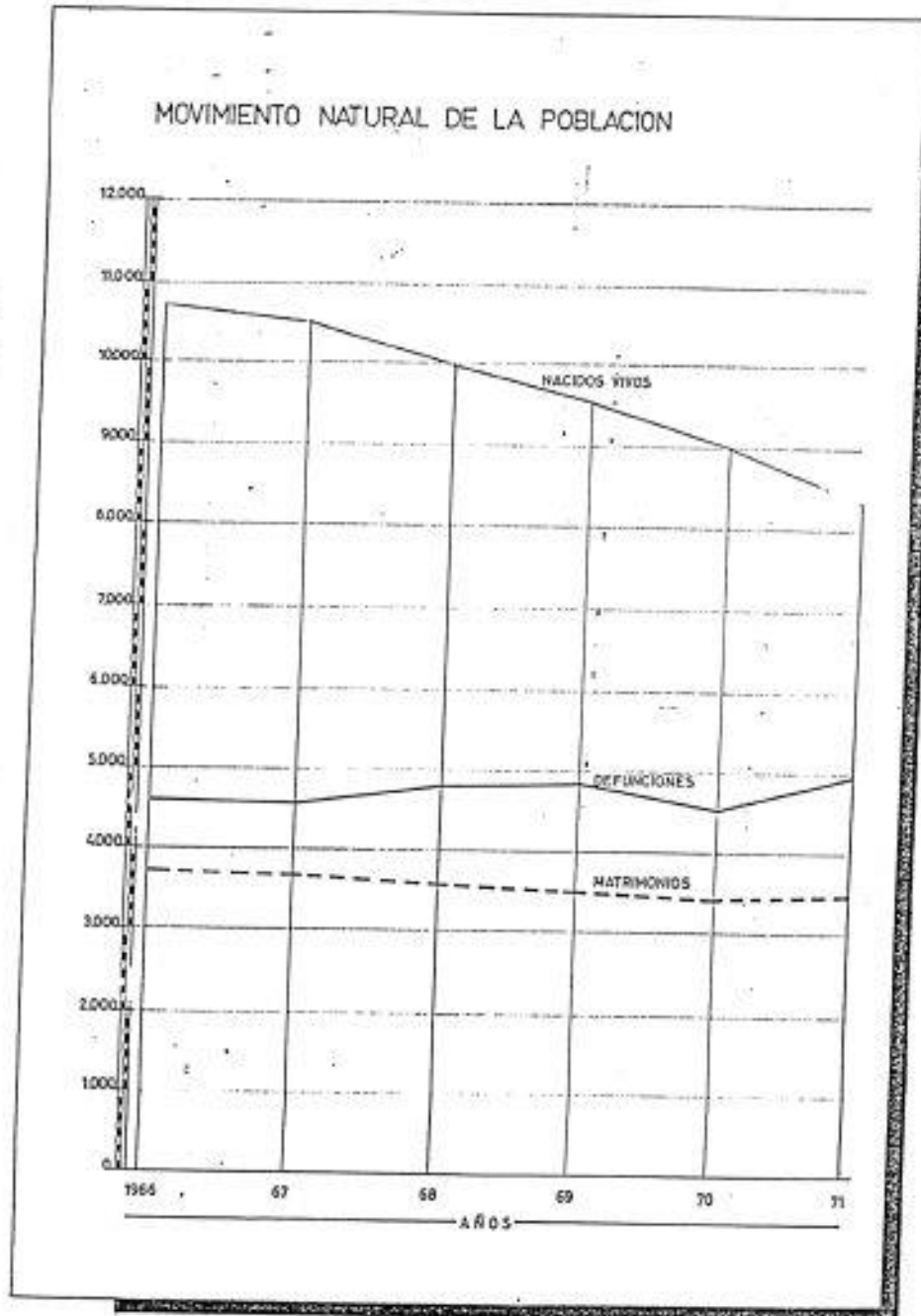


CASTILLA-LA MANCHA





DATOS RELATIVOS A LA PROVINCIA DE CIUDAD REAL



IV.-ESTRUCTURA ECONOMICA.-

IV.I.ACTIVIDADES.-

El marco Económico regional se caracteriza por un fuerte decrecimiento de la población, que se acentúa a partir de la década de los 50 y que alcanza unas cotas de emigración elevadas. Esto es debido a la deficiente estructura productiva de la región, con un predominio de la producción agrícola y un empleo excesivo en éste sector. De los tres grandes sectores, el que mayor porcentaje de ocupación representa en la región es el Agrario. Por contra, a nivel nacional, es el de menos importancia en cuanto a empleo.

IV.II.PREVISIONES DE DESARROLLO Y RENTA.-

El potencial existente de fuerza de trabajo en la región es muy superior a la demanda de población activa existente. La superficie productiva en ésta zona es un poco superior a la del conjunto nacional, lo cual se debe en gran medida al alto porcentaje de tierras labradas, predominando el secano sobre el regadío, infrautilizando los recursos naturales de redes hidrográficas existentes. En cuanto a la mecanización se ha producido en los últimos años un gran aumento del parque de maquinaria agrícola que es muy adaptable a las características de la región, pero que sin embargo está infrautilizada. A comienzos de marzo de 1985, la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha presentaba una serie de proyectos y planes de cara a transformar y adaptar nuestro sector agrario, y que serían:



- Promoción e investigación de cultivos alternativos.
- Reestructuración y reconversión del viñedo.
- Ordenación y fomento de la ganadería extensiva.
- Transformación y mejora de los regadíos.
- Creación de laboratorios agrarios y pecuarios.
- Articulación de créditos agrarios.
- Formación y reciclaje de los agricultores.
- Instalación de industrias de transformación de productos.
- Mejora de la comercialización, manipulación e industrialización de los productos agrarios; y todo ello en relación con nuestra ya efectuada integración en la Comunidad Económica Europea.

En cuanto a la industria, se encuentra en una posición estancada con fuertes desequilibrios de carácter espacial y estructural. En cuanto al comercio, predomina el estrato intermedio de población, que junto con el escaso poder adquisitivo de una renta escasa, configura una demanda de tipo suburbano. Tanto el comercio rural como el urbano poseen unas características comunes: atomización muy acusada en el comercio de productos alimenticios, carácter familiar de las empresas, escasa cualificación del personal y ausencia de técnicas de corte más moderno. En cuanto a las carreteras, es importante señalar los obstáculos por los que atraviesan las carreteras locales y comarcales. Esta deficitaria red de carreteras, no solo entorpece el desarrollo de los centros más productivos, sino que imposibilita la potenciación de un turismo interior.





Resumiendo lo anterior, podemos decir que estamos ante una zona agraria caracterizada por la subutilización de los recursos que posee y con unos niveles de producción y renta que la sitúan en los más bajos puestos del conjunto nacional.

Las Carreteras existentes en el término municipal son:

Denominación	Código normalizado	P.K. Inicio	Final	Estado	Longitud
Torrenueva-Torre de Juan A.	CR-6I4	73	25I	R	178
Torre de J.A.- Puebla del P.	CR-62I	00	20	M	20
Torre de J.A.- Puebla del P.	CR-62I	20	24	B	04
Torre de J.A.- Almedina	CR-623	00	59	M	59
Torre de J.A.- Regadio	CRP-6I4I	00	39	R	39
Torre de J.A.- Regadio	CRP-6I4I	39	59	M	20





V. EDIFICACION.-

V.I. ESTADO ACTUAL.-

Viviendas familiares en Núcleo:	
Total .....	997
Ocupadas	
Principales.....	612
Secundarias.....	304
Desocupadas.....	81
En diseminado:	
Total.....	209
Ocupadas	
Principales.....	29
Secundarias.....	145
Desocupadas.....	35
El total en el Municipio serían:	
Total.....	1206
Ocupadas	
Principales.....	641
Secundarias.....	449
Desocupadas.....	116

V.2. EDIFICACION EN NUCLEOS DISEMINADOS Y AGRUPADOS.-

Una de las características del municipio que nos ocupa es la gran extensión en planta; calles largas y de poca altura delimitadas por casas construidas alrededor de un patio o corralón. En cuanto a la estructura urbana y en el caso de Torre de Juan Abad, las trazas del primitivo núcleo histórico parecen estar alrededor de la Iglesia (que debió ser el sitio de ubicación de la antigua torre que dió nombre a la localidad) organizandose unas manzanas en torno a ella, que junto con las vías principales



de los caminos y plazas o espacios organizados junto a ellos, van dando una población que cada vez se va haciendo más rígida y racional en manzanas rectangulares que son las que fundamentalmente personalizan la imagen en planta de la localidad estudiada.

En cuanto a las calles, se puede decir que presentan una gran homogeneidad como resultado de la morfología fundamentalmente de manzanas rectangulares aunque es curioso que existan una serie de calles sin fondo de muy diversos anchos en las que habría que estudiar la posible influencia de una componente árabe o de contenidos culturales de sus originarios pobladores. Unas calles tienen el ancho suficiente como para que a ellas den edificaciones de fachada, y otras simplemente son callejones que deben tener fines de tipo secundario como es el acceso por la parte traseras de las casas.



DELIMITACION DE SUELO URBANO  
MEMORIA INFORMATIVA

TORRE DE JUAN ABAD

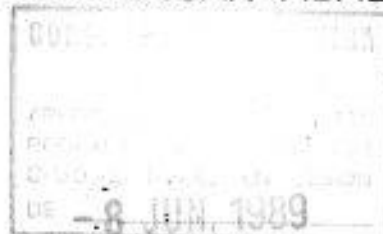


A continuación se da una relación de manzanas y su medida en Has. La densidad de Viviendas por Ha. se refleja en un plano de la Información.

<u>Nº de la MANZANA</u>	<u>Superficie en Hectáreas</u>
1	0,16
2	0,52
3	0,36
4	0,16
5	0,14
6	0,58
7	0,46
8	0,47
9	0,14
10	0,71
11	0,27
12	0,28
13	1,08
14	0,59
15	0,54
16	0,56
17	0,31
18	0,88
19	0,14
20	0,30
21	0,47
22	0,66
23	0,21
24	0,27
25	1,04
26	0,53
27	0,61
28	0,65
29	0,47
30	0,50
31	0,24
32	0,52
33	0,18
34	0,07
35	0,20
36	0,09
37	0,77
38	0,14
39	0,54
40	0,76

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO  
MEMORIA INFORMATIVA

TORRE DE JUAN ABAD



<u>Nº de la MANZANA</u>	<u>Superficie en Hectáreas</u>
41	0,05
42	0,69
43	0,28
44	0,44
45	0,97
46	0,04
47	0,60
48	0,46
49	0,38
50	0,29
51	0,96
52	0,88
53	0,78
54	0,31
55	0,22
56	0,36
57	0,53
58	0,09
59	1,04
60	1,84
61	0,48
62	0,13
63	0,77
64	0,35
65	0,08
66	0,25
67	0,08
68	0,07
69	0,35
70	0,15
71	0,26
72	1,90
73	0,65
74	0,81
75	0,05
76	0,05

TOTAL HECTAREAS ..... 33,87 Ha.



V.3. TIPOLOGIAS. USOS. MATERIALES Y VALORES ESTETICOS.-

La situación geográfica de Torre de Juan Abad es determinante en cuanto al uso de materiales específicos en la construcción de la vivienda. Hasta hace relativamente poco tiempo las casas han sido de tapial y posteriormente encaladas, con algunos casos de aplacados en piedra. Los techos con formación de cubierta a base de entramados de madera, a dos aguas y con teja árabe. El uso del ladrillo de forma indiscriminada y de acabados diversos, y el dudoso gusto puesto en algunas viviendas, han dado lugar a resultados muy pocos satisfactorios. De todas maneras, no existe ningún edificio de excesiva altura que sea "nuevo", que cause un impacto desfavorable, ya que las construcciones habidas hasta ahora se han limitado a reformar o construir nuevas casas, pero casi nunca en bloques de pisos.

En cuanto a las casas hemos de considerar al menos 2 tipos: la del labrador y la del hidalgo o caballero. La primera es casi siempre de una sola planta y suele estar construida de tapial o en piedra, empleándose en su construcción muy poca madera. Jessen distingue aquellas en que predomina el blanco deslumbrador de las casas encaladas, y las de tono pardo rojizo donde se emplean materiales triásicos.

La distribución interna de la casa labradora suele ser en torno a un patio interior; delante y detrás hay piezas para habitación y totalmente al fondo suele estar el corral. La casa se abre a un zaguán, que ocupa el centro de la parte delantera de la edificación; a ambos



lados, dos piezas: cocina, que es a la vez cuarto de estar y una habitación dormitorio. Pasando el patio, descubier- to, es corriente que haya otras dependencias para dormi- torio y una cuadra, a cuyo costado hay un paso hacia el corral. En el patio se encuentran la entrada a la bode- ga, el pozo y, por lo general, en un rincón, un fogón rús- tico. Todo está rodeado de altos muros contruidos en tapial o piedra. Excepcionalmente, la casa manchega la- bradora tiene otra planta, pero no solía ser destinada a habitación; se llama "cámara o camarón", carece de cie- lo raso y se dedica a depósito de cosechas, cuelga de productos de "matanza" y guarda de utensílios agríco- las.

El zaguán y patio no son piezas accesorias. Durante los ardientes veranos se hace mucha vida en el zaguán; por eso suele estar encalado y con macetas que dan color y ambiente al espacio cerrado. Las bodegas de éstas casas van quedandose obsoletas por el desarrollo de las coo- perativas.

La casa hidalga suele ser sencilla y la ostentación se reduce al escudo de piedra que coronan sus puertas. Cer- vantes las describe así: "Ancha como de aldea y las ar- mas empero, aunque de piedra tosca, encima de la puerta de la calle".



EDIFICACION SINGULAR.-

- IGLESIA PARROQUIAL NTRA.SRA.DE LOS OLMOS  
Interés Nacional o Regional.  
Siglo más relevante: XVII.Otros: XVI,XV.  
Estilo relevante:Renacentista.
  
- Antiguo Ayuntamiento o Casa de la Tercia  
(actual Biblioteca y hogar del jubilado)  
Interés Local.  
Siglo más relevante: XVIII.Otros: XV,XIX.  
Se menciona como pósito en época FelipeII.  
Fue tercia y Escuela.
  
- Casa D.Juan  
Plaza Pedro Medina.  
Interés Local.  
Siglo más relevante: XVIII.Otros: XIX.  
estilo relevante: Renacentista.
  
- Fábrica de cerámica Sta.BARBARA  
Interés Provincial.  
Siglo más relevante: XIX.  
Edificio industrial, único en su tipología.
  
- CASAS QUEVEDO  
C/Quevedo I4  
Interés Local.  
Siglo más relevante: XVI  
Estilo relevante:Popular.



DELIMITACION DE SUELO URBANO  
MEMORIA INFORMATIVA

TORRE DE JUAN ABAD

-Nuevo Ayuntamiento.

Interés local

Localización: Plaza de la Victoria.

-CASA QUEVEDO

C/Quevedo 12

Interés Local.

Siglo más relevante: XVI.

Estilo más relevante: popular.

Existen una serie de casas que tienen un interés local o ambiental que habría de conservar aunque sea en sus aspectos exteriores y que vienen reflejadas en plano y que además se han fotografiado.



DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

-ERMITA VIRGEN DE LA VEGA.

Interés Comarcal.

Localización : La Cañada.

Siglo más relevante: XIII.Otros: XVII.

Estilo relevante:Renacentista.Otros: Popular.



-Puente.

Interés Local.

Localización:rio jabalón,carretera Cózar-Valdepeñas.

-Molino de Frias.

Interés local.

Localización: Cañada Huertas.

Siglo más relevante: XVIII.

Estilo relevante: Popular.

-Casa de la Torre.

Interés Local.

Localización: Paraje Barnuevo.

Siglo más relevante: XIX.Otros: XX

Estilo relevante: Popular.

-Palomar.

Intrés Local.

Localización:Paraje Barnuevo.

Siglo más relevante: XIX.

Estilo relevante:Popular.

-Quintería de Fontes.

Interés Local.

Localización: Cerros Guachin y Aguila.

Siglo más relevante: XIX.

Estilo relevante: Popular.





-CORTIJO Fuente del Conejo.

Interés Local.

Localización: Otero. Carretera Viso a Castellar.

Siglo más relevante: XVIII.

Estilo relevante: Popular.

-TINADA.

Interés Local.

Localización: Cerrillo de la Era.

Siglo más relevante: XIX.

Estilo relevante: Popular.

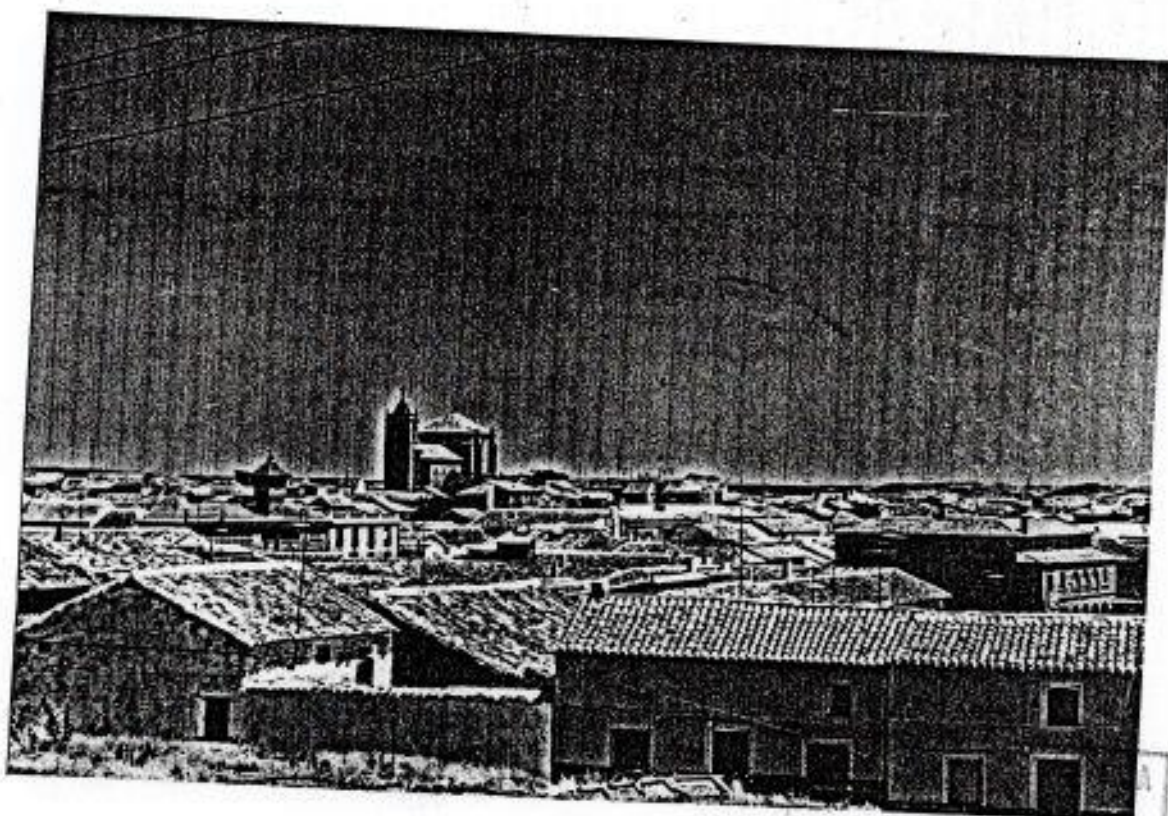
-Cortijo La Borreguilla.

Interés Local.

Localización: La Borreguilla.

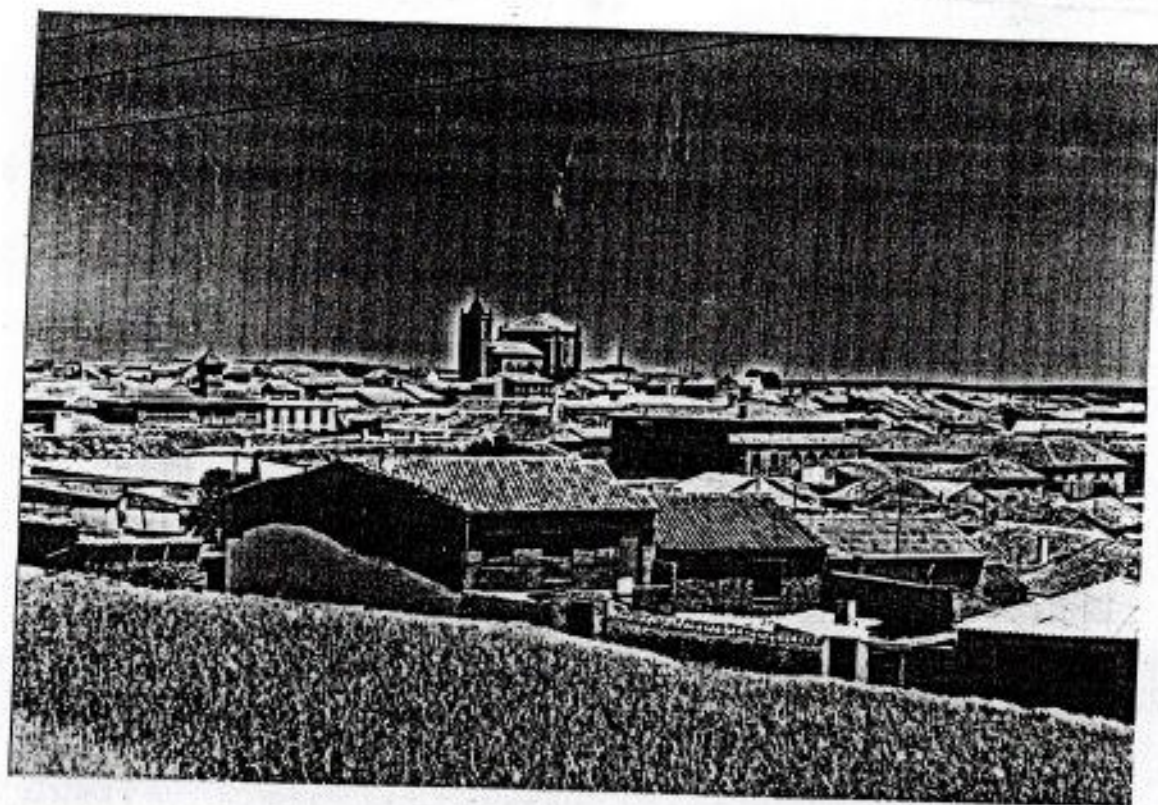
Siglo más relevante: XVIII. Otros: XIX.

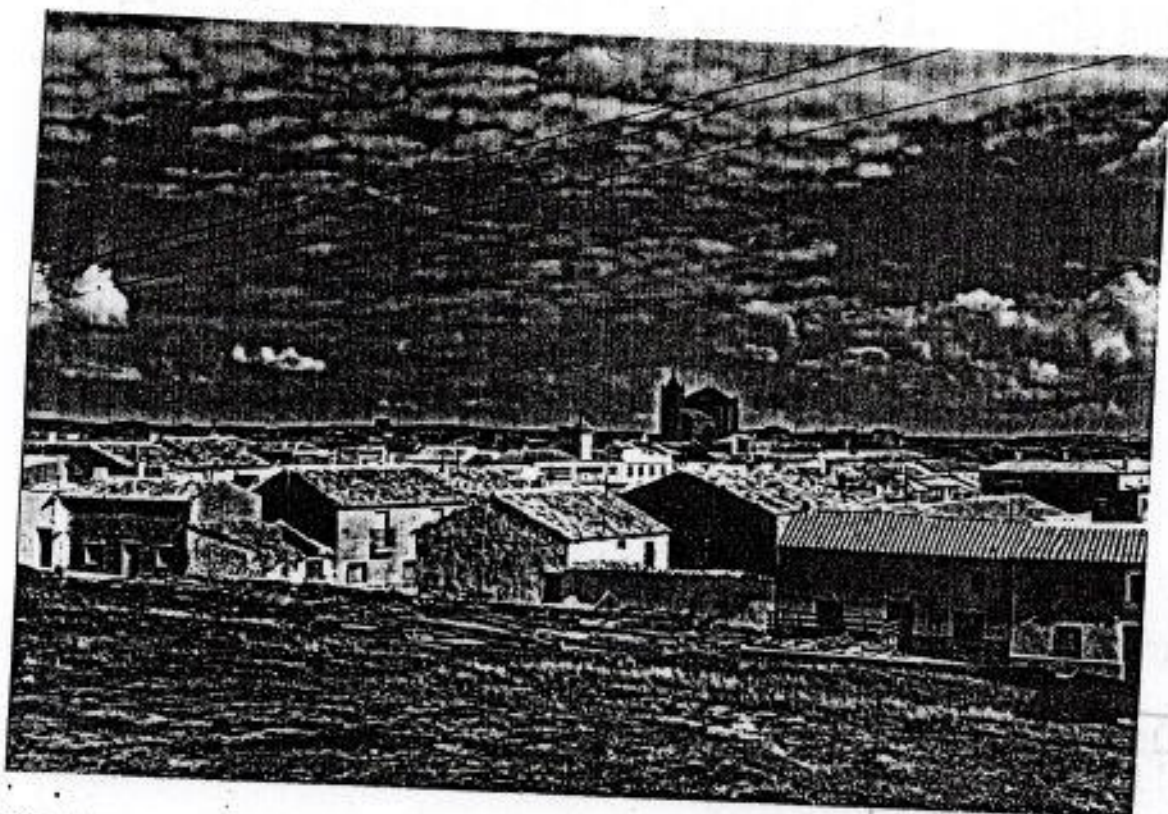
Estilo más relevante: Popular.



Vistas de ciudad desde el promontorio S-W

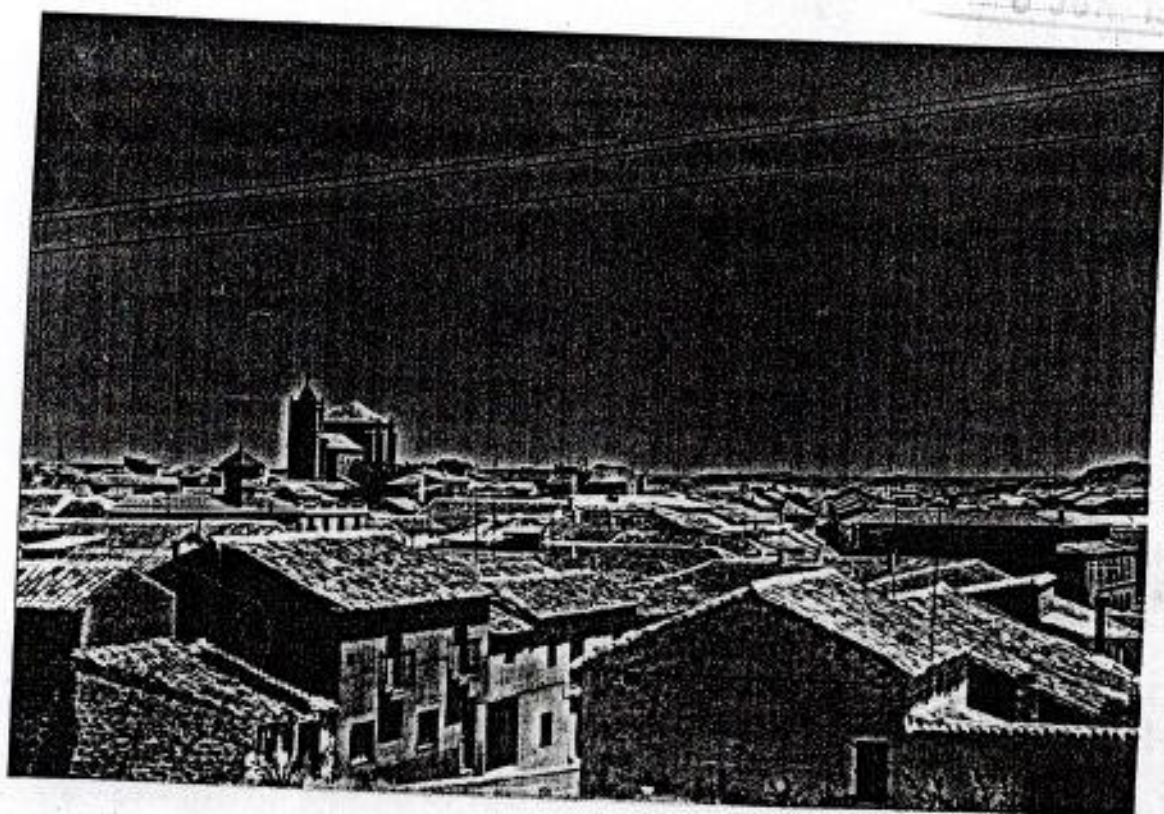
8 JUN 1939

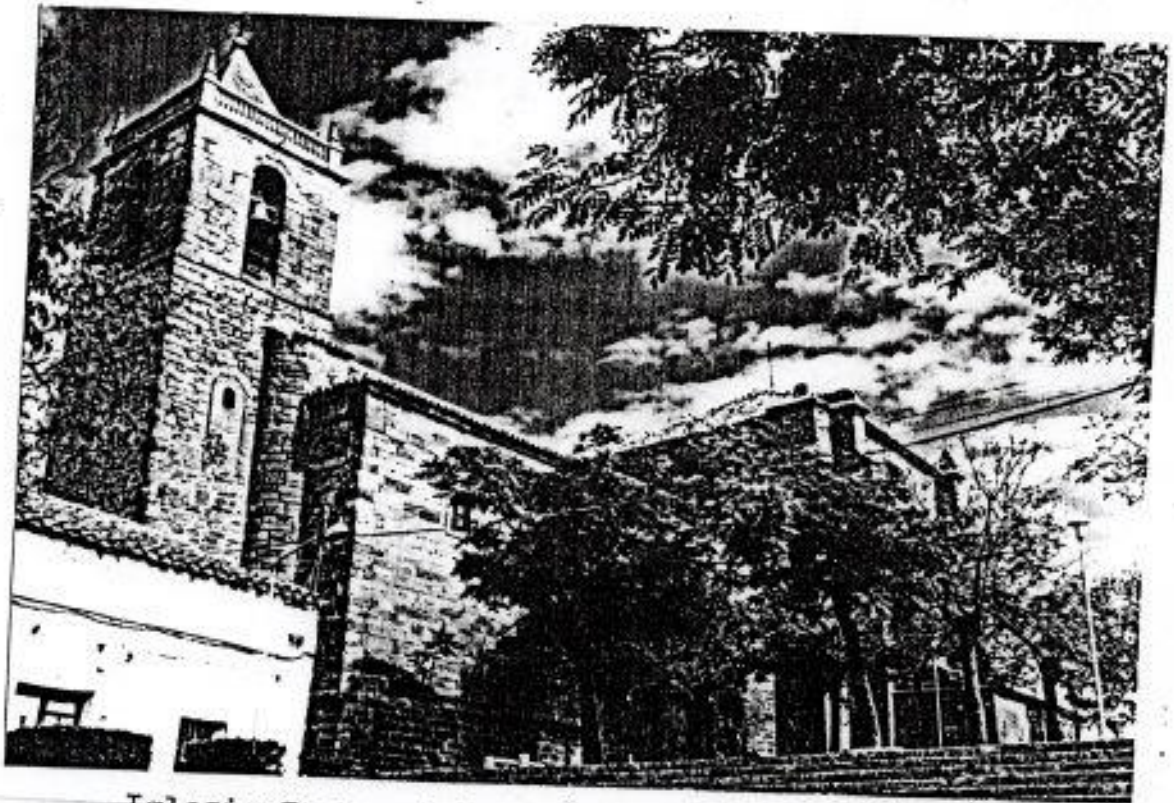




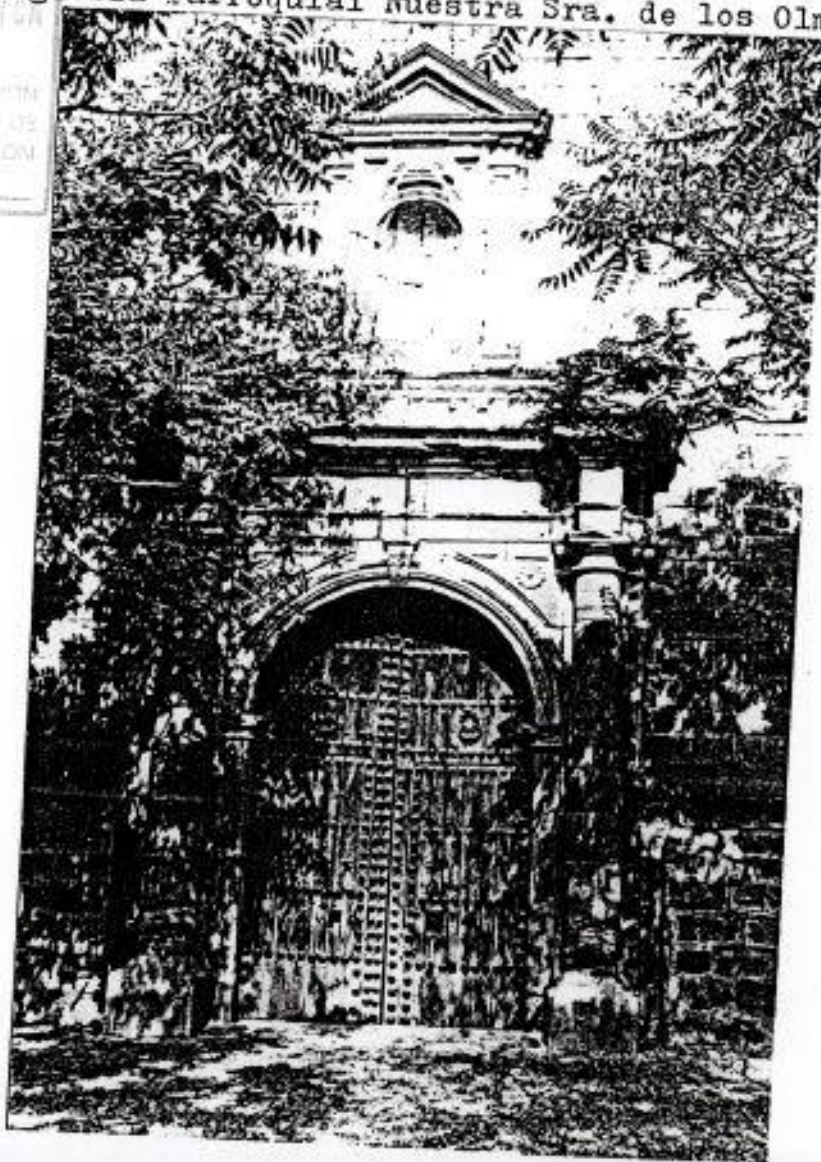
Vistas de la ciudad desde el promontorio S-W

LIBRERIA  
MEXICO  
D.F.  
-8 JUN 1949





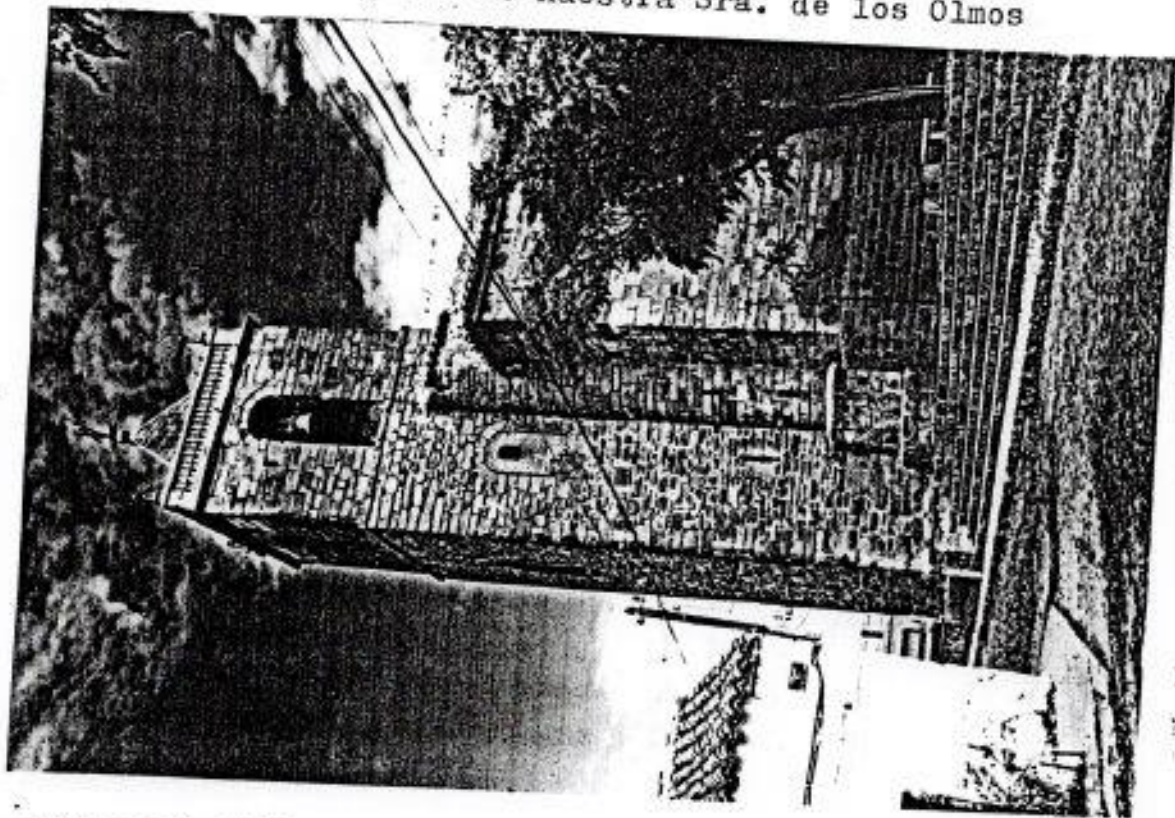
Iglesia Parroquial Nuestra Sra. de los Olmos.



CONSERVACION  
ANTONIO  
PILA  
GILBERTO  
DE - 8. 11. 1939

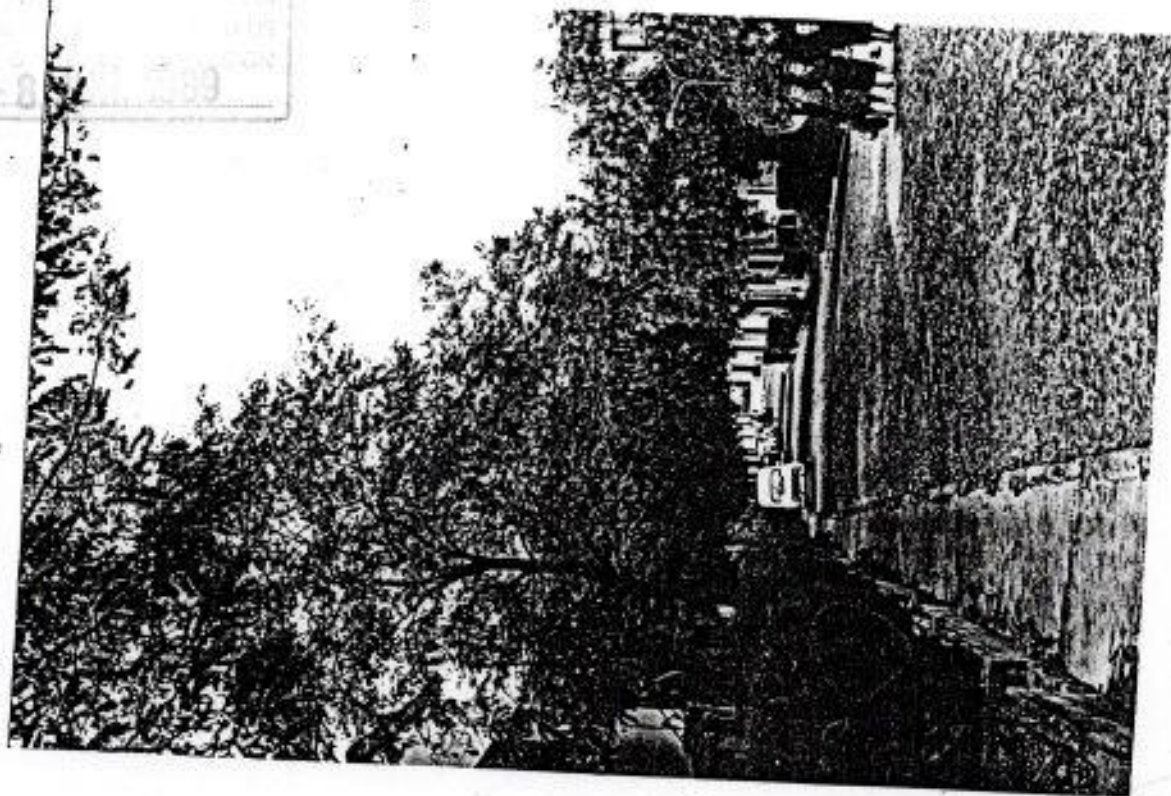


Iglesia Parroquial de Nuestra Sra. de los Olmos

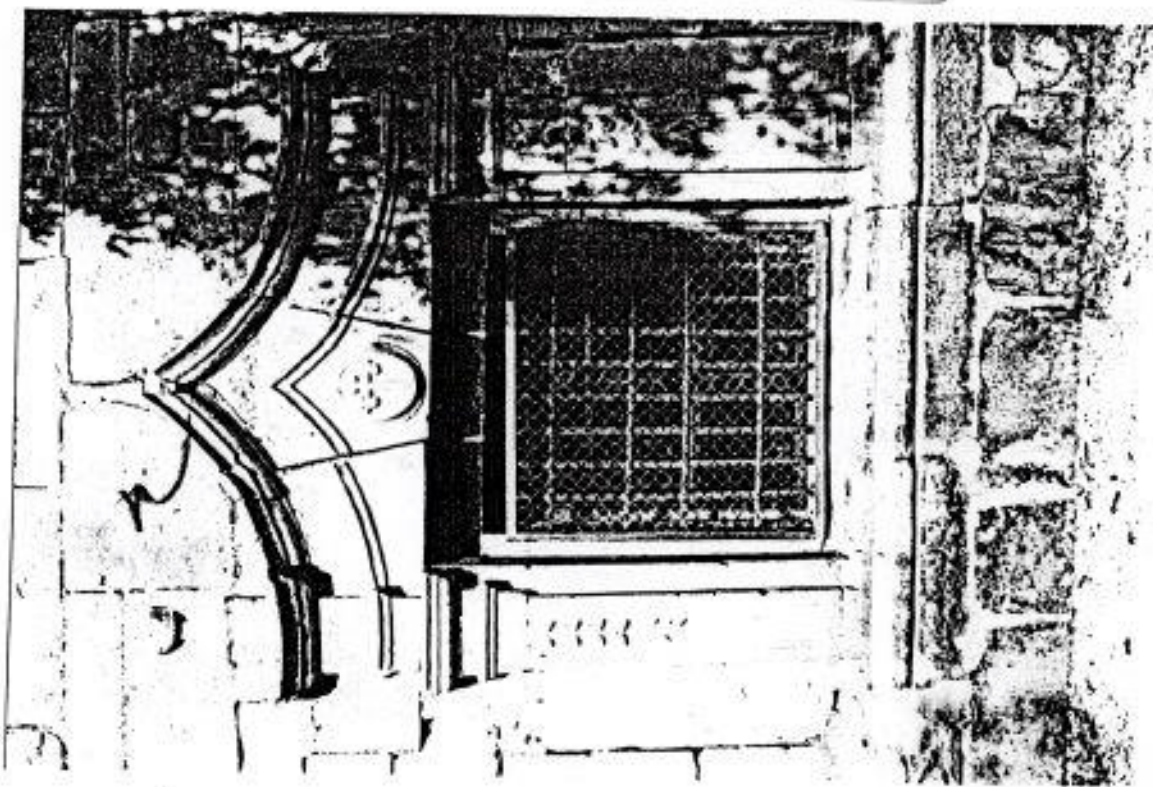


Calle arbolada del Generalísimo

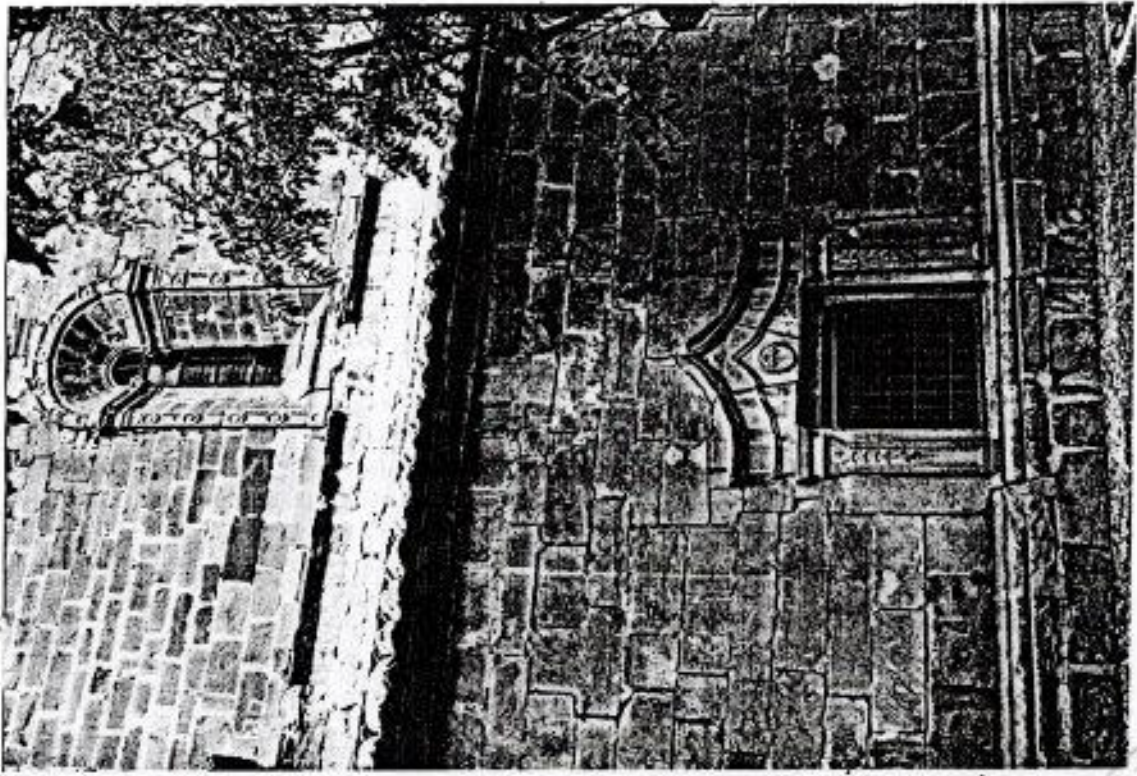
50.000  
APROBADO  
POR  
EL  
DIRECCION  
DE



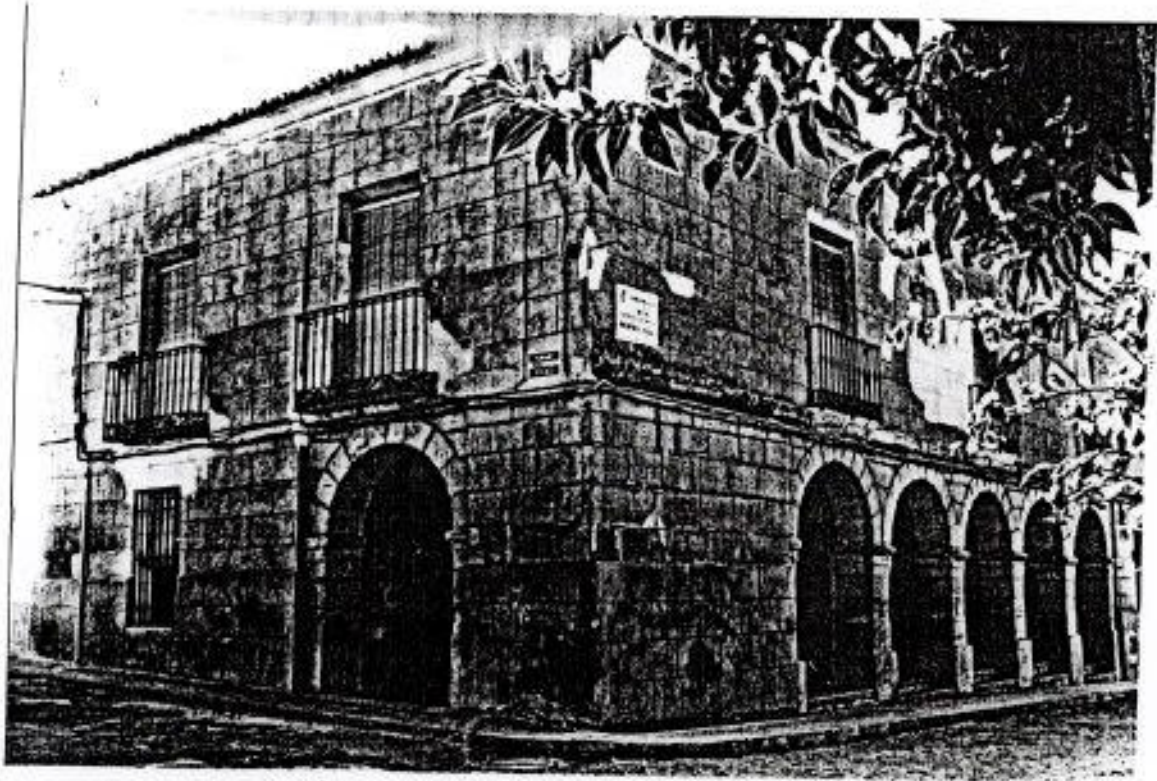
1952  
ZONA  
CASA  
CALLE  
DE



Iglesia Parroquial de Nuestra Sra. de los Olmos





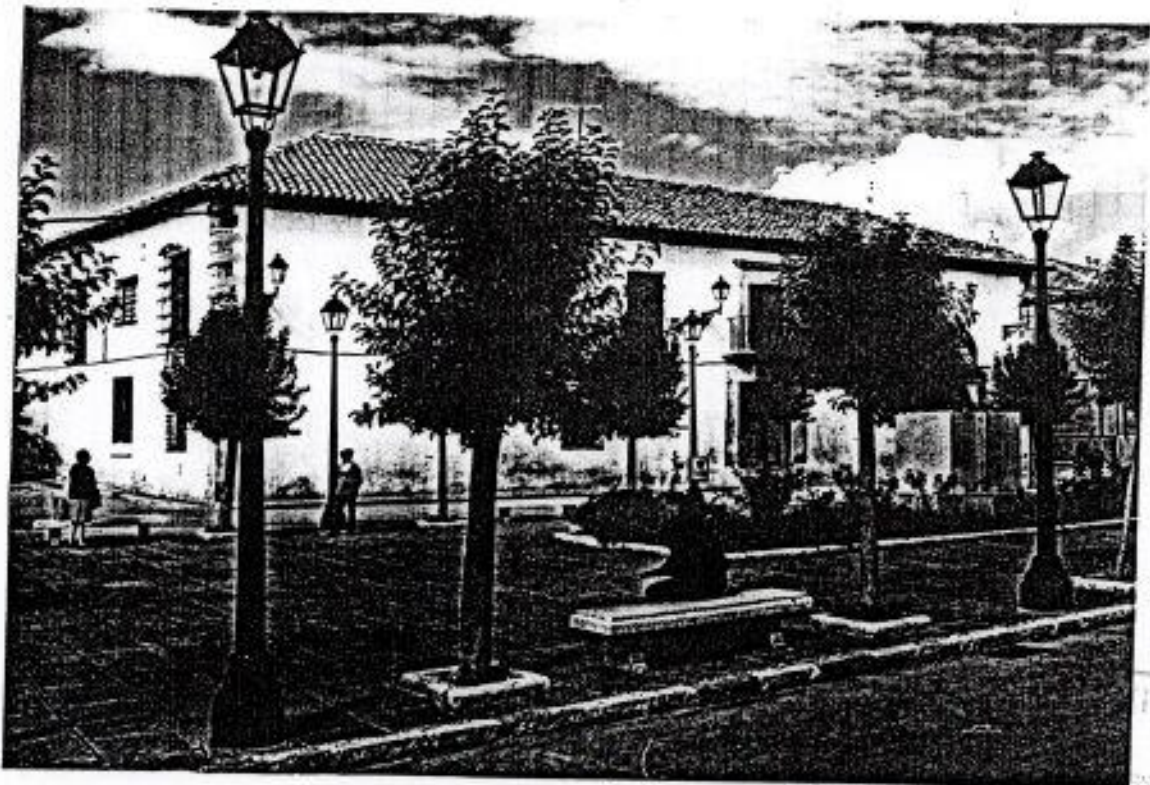


Casa de la Tercia



COLECCIÓN DE FOTOGRAFÍAS  
MUSEO DE HISTORIA NATURAL  
CALLE DE LA TERCIA  
LIT. 8. JUN. 1939





Casa de D. Juan y Plaza de D. Pedro Medina

104  
MUSEO DE HISTORIA NATURAL  
DE LA CIUDAD DE MADRID  
8 - 8 JAN 1909

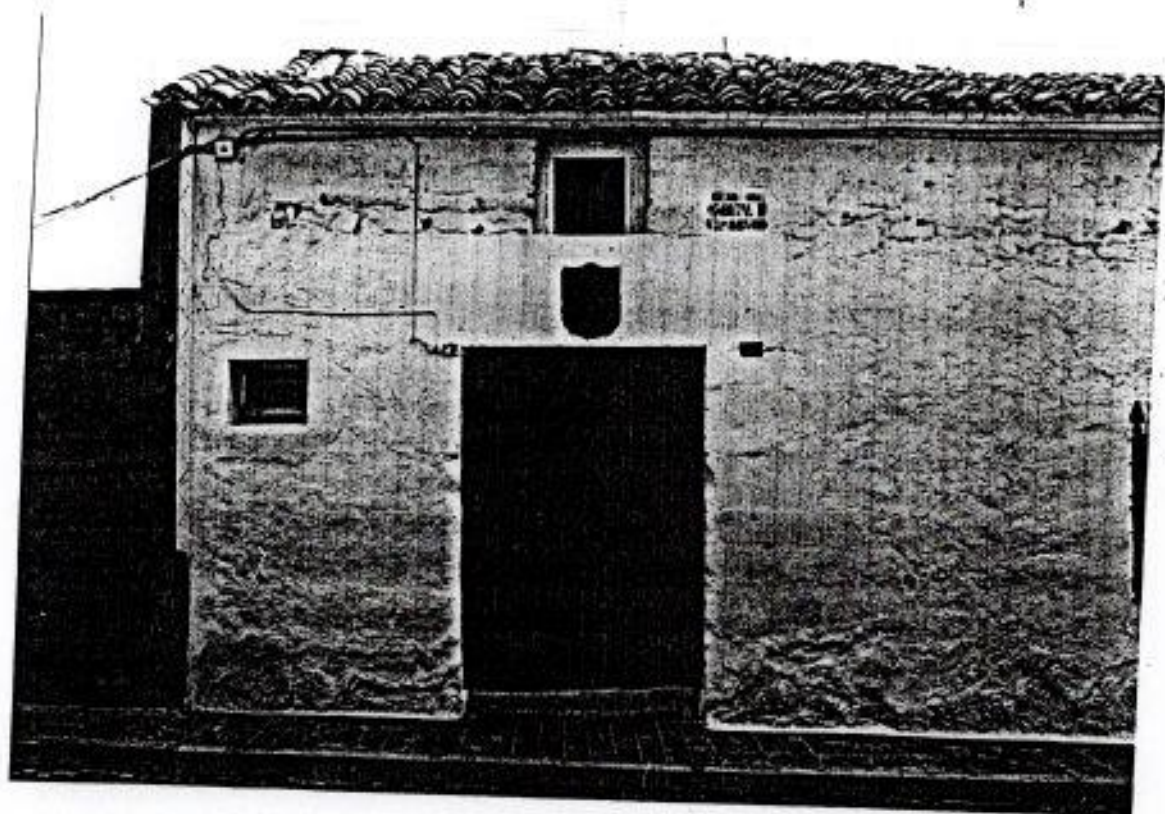


Fondo de Plaza de la Victoria con Casa de la Tercia a la derecha.

MUSEO DE HISTORIA NATURAL  
DE LA CIUDAD DE MADRID



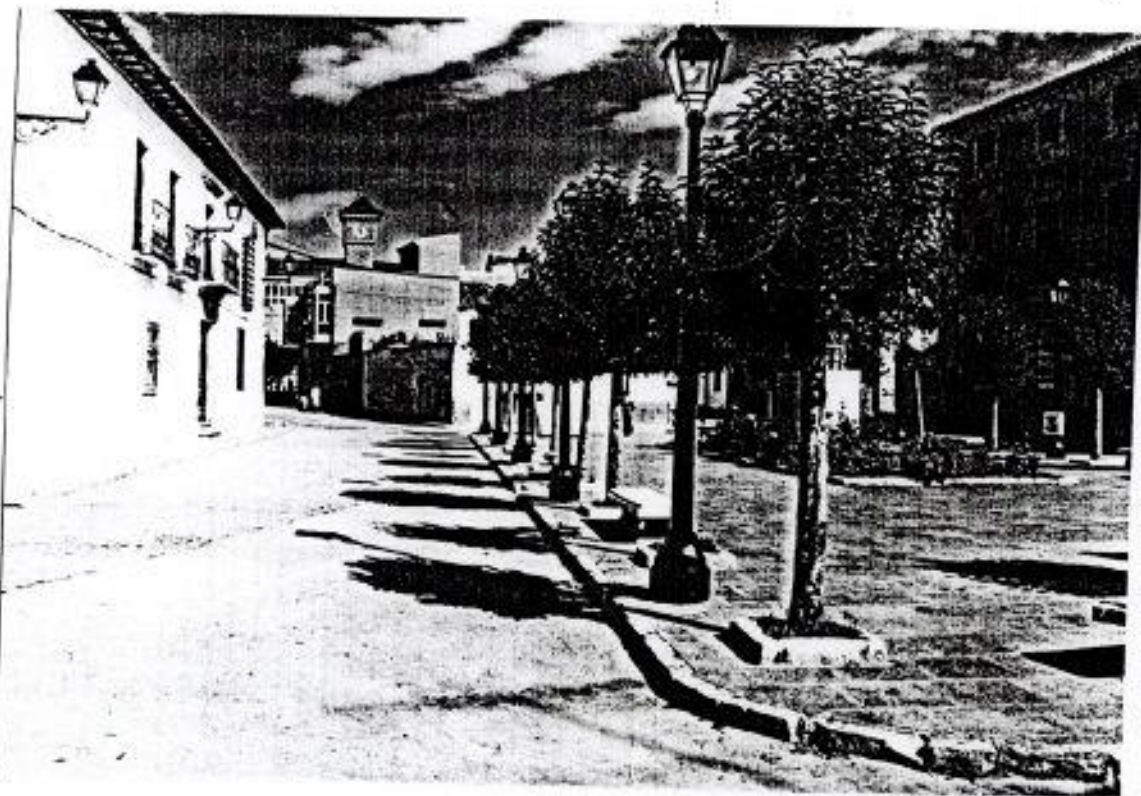
Estatua de Quevedo en plaza de D. Pedro Medina



Antigua Posada alledaña a Casa de Quevedo

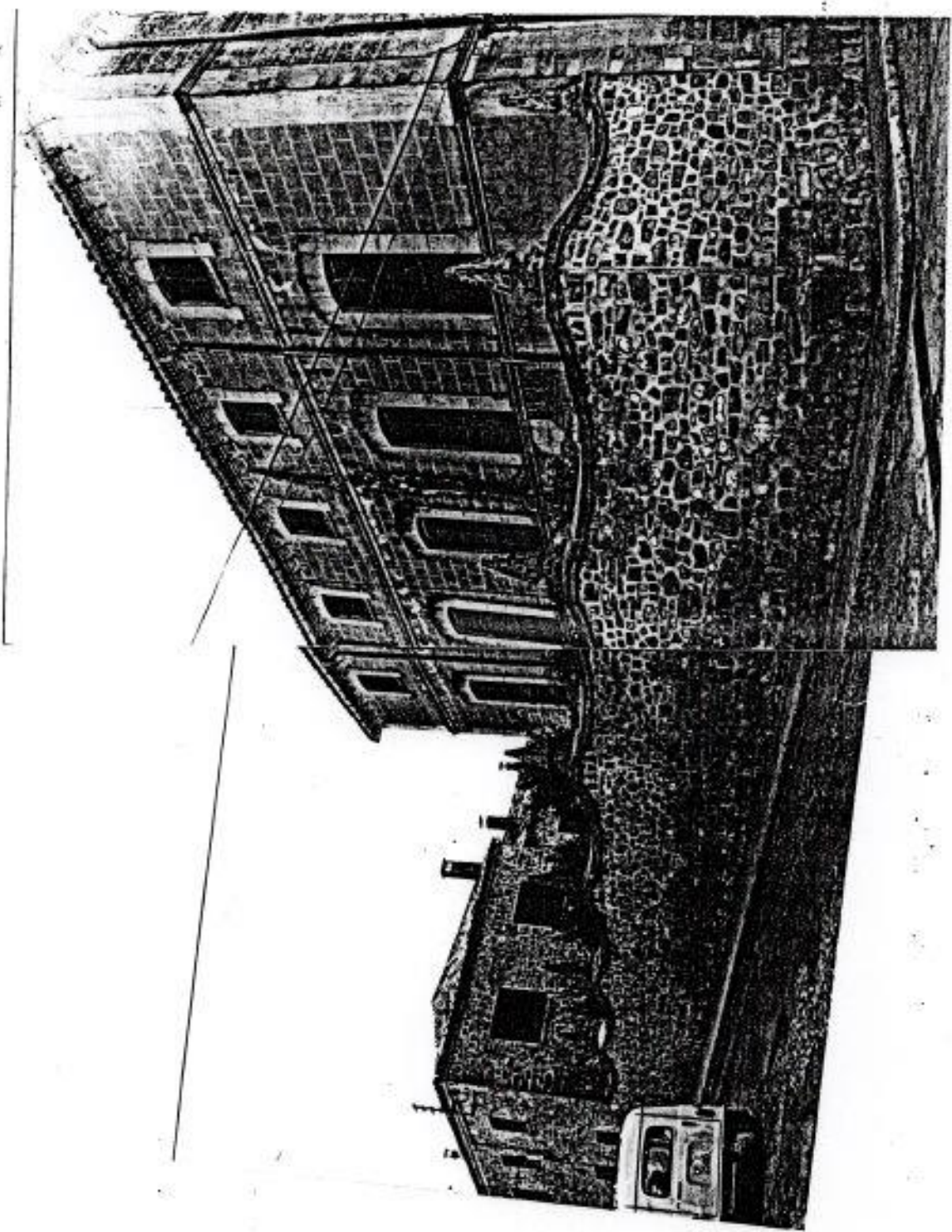


Casa de interés ambiental con fachada a Plaza Pedro Medina y que ocupa una manzana.



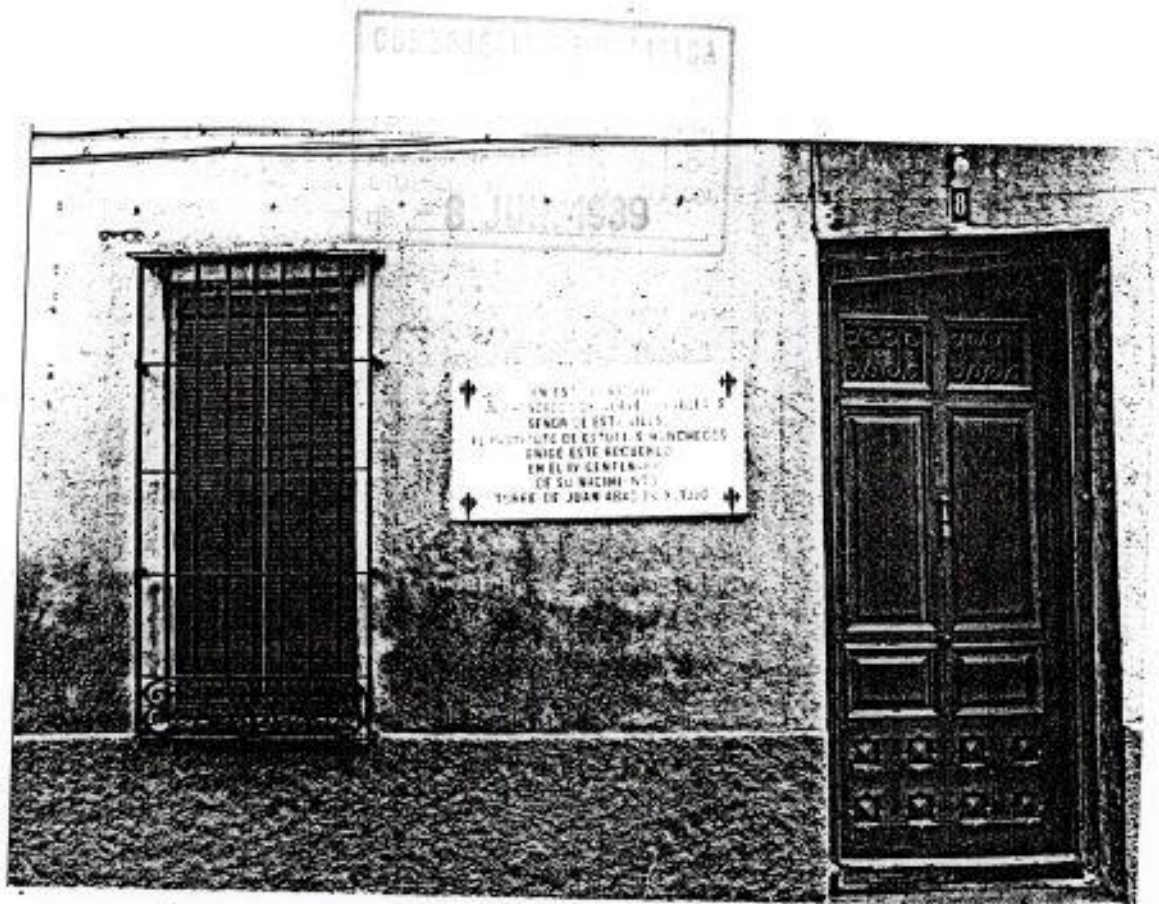
Plaza de Pedro Medina con Casa de D. Juan a la izquierda

COLEGIO DE INGENIEROS  
PROF. ...  
CALLE ...  
DE - 8 - 19...



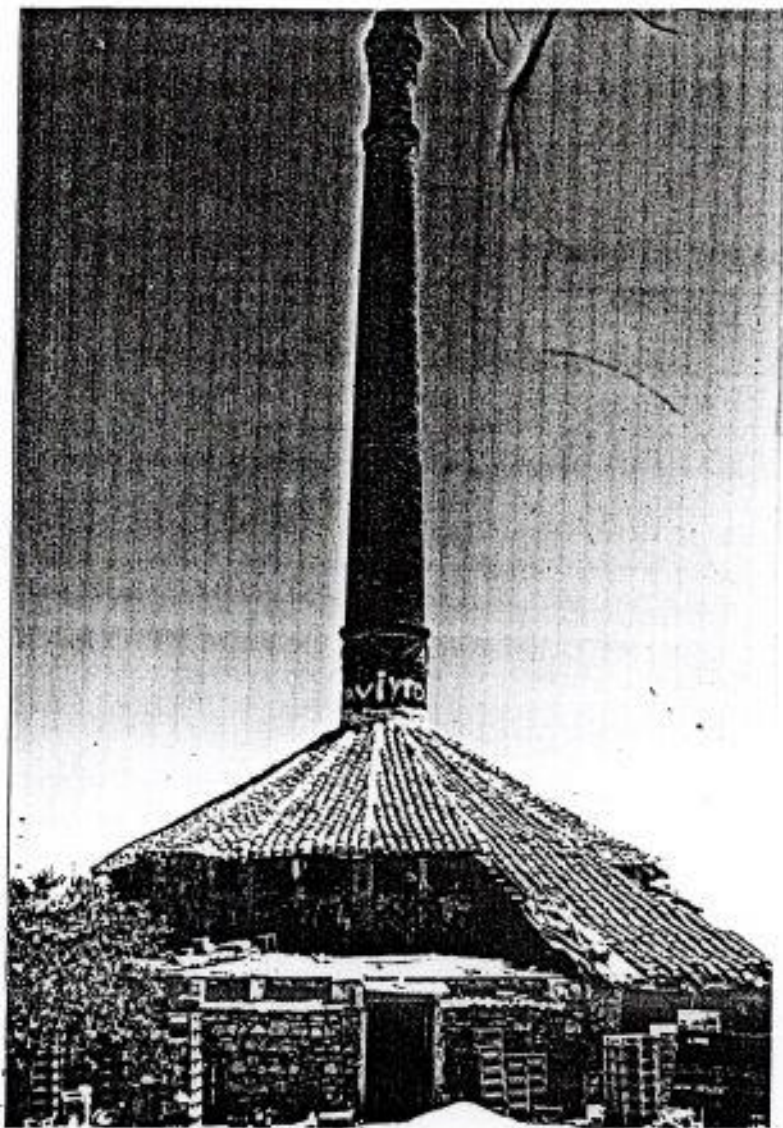
Casa de interés ambiental que ocupa una manzana





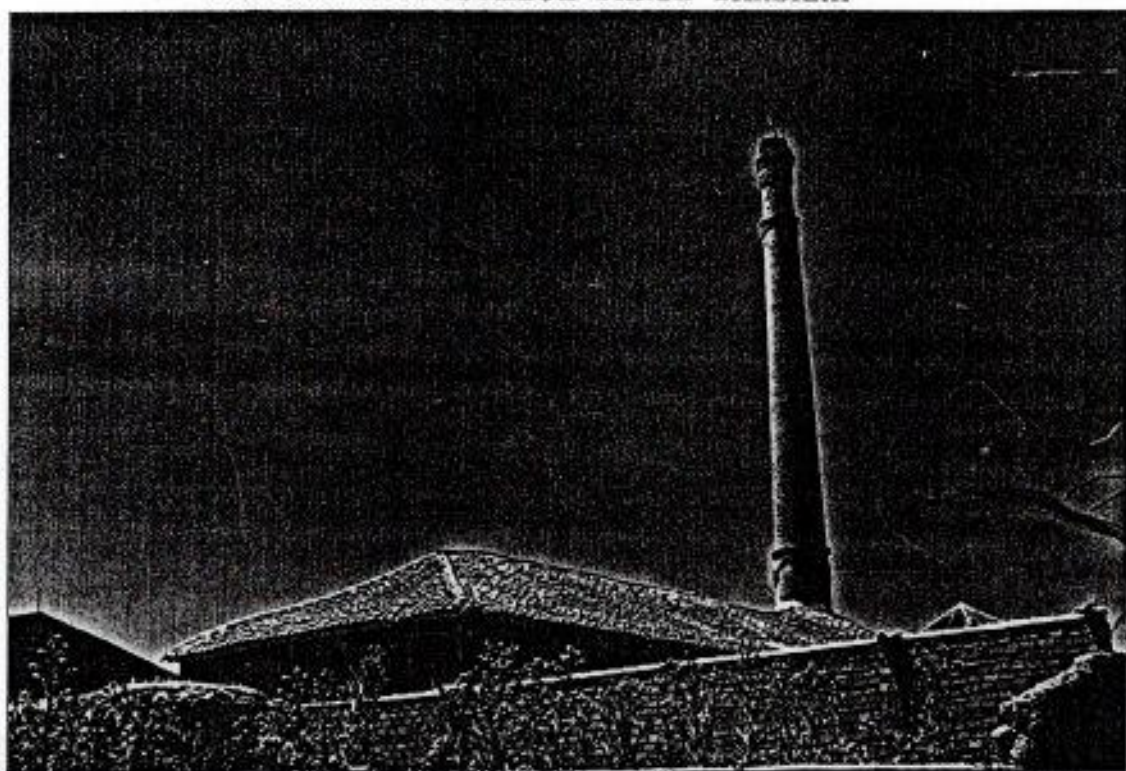
Casas de Quevedo





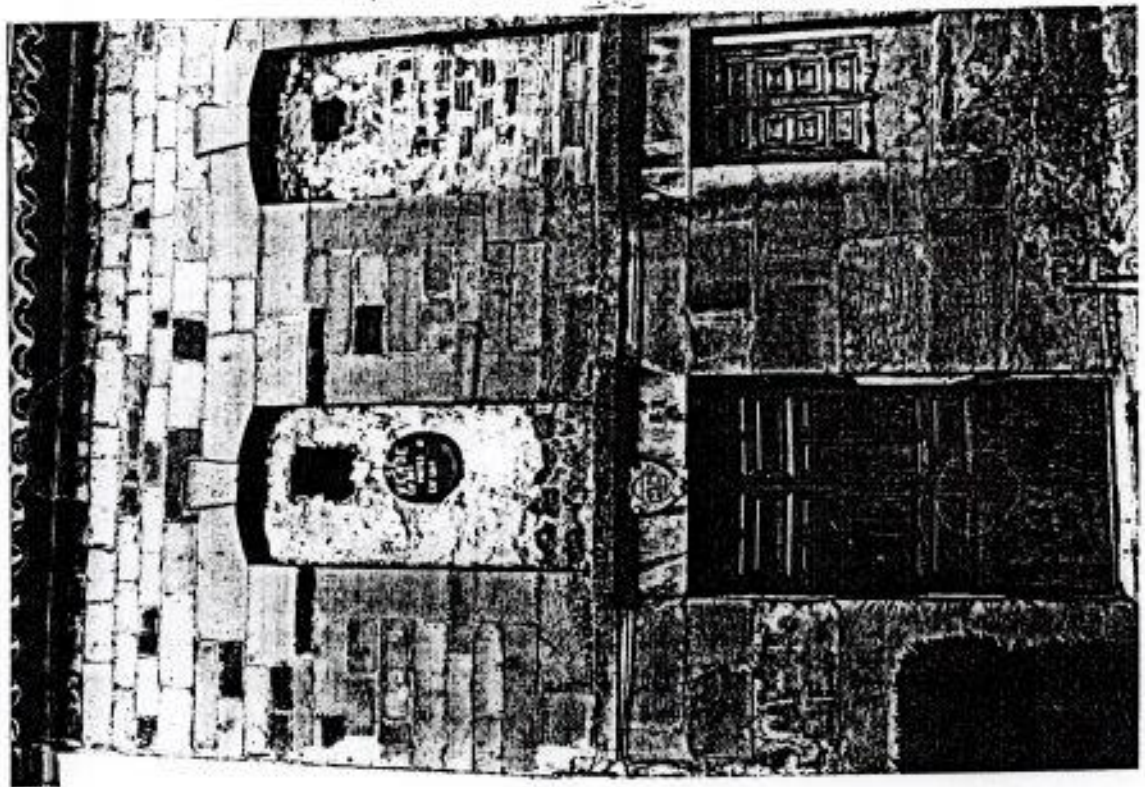
CORREO  
A  
A  
P  
D  
DE - 8 JUN 1933

Fábrica de Cerámica SANTA BARBARA

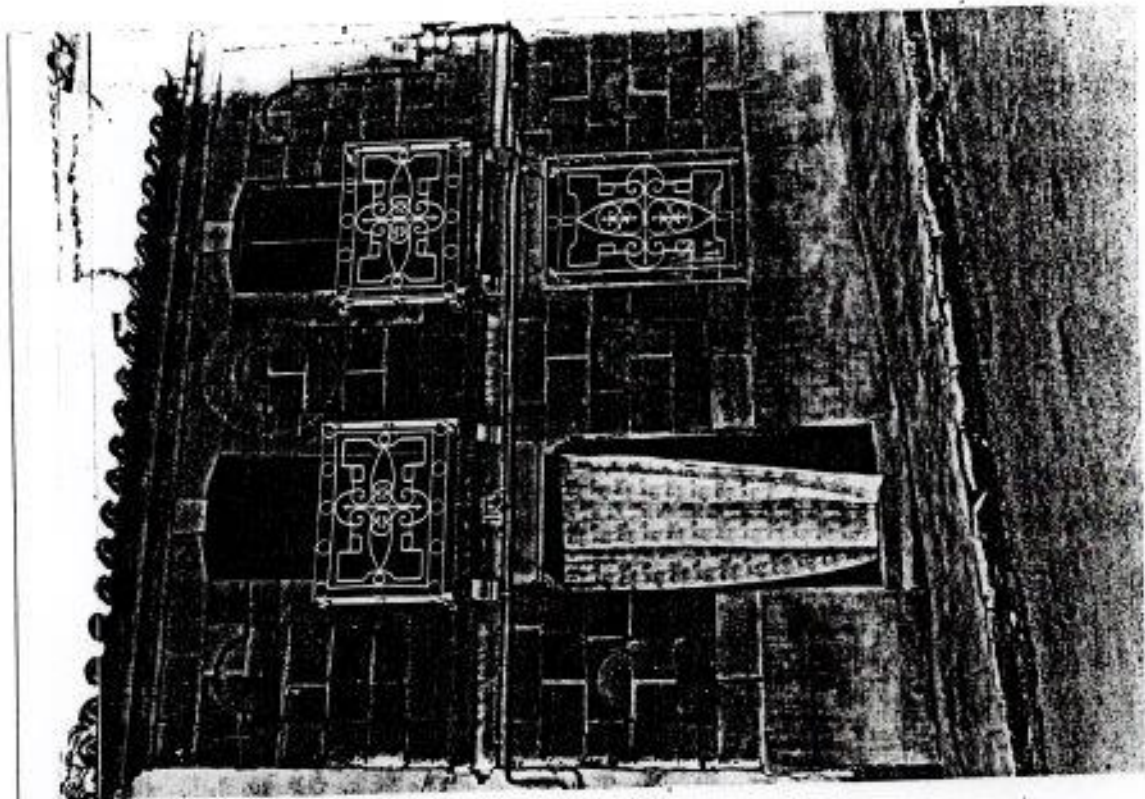


COMISIÓN DE HISTORIA Y MONUMENTOS  
N.º 1000  
C/Generalísimo 8 JUN 1989

Casa de interés ambiental C/Generalísimo 8



Casa de interés ambiental en C/Reverendo Mayordomo

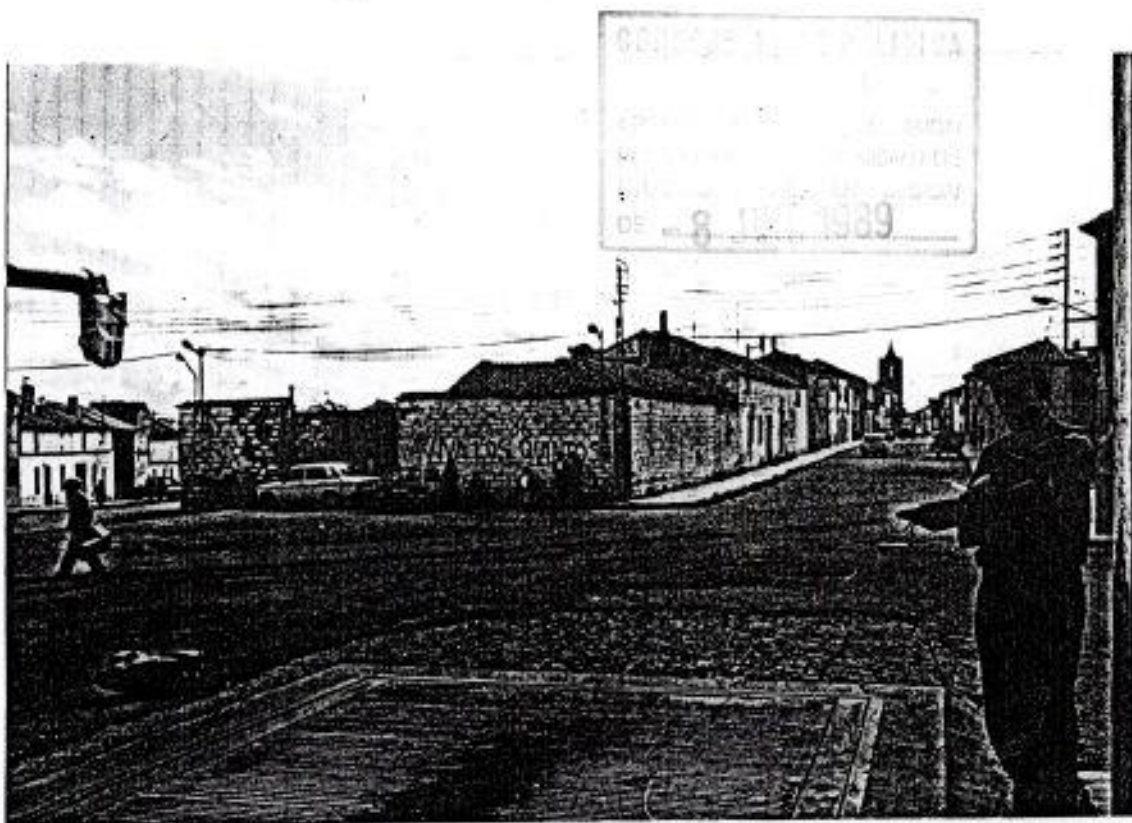




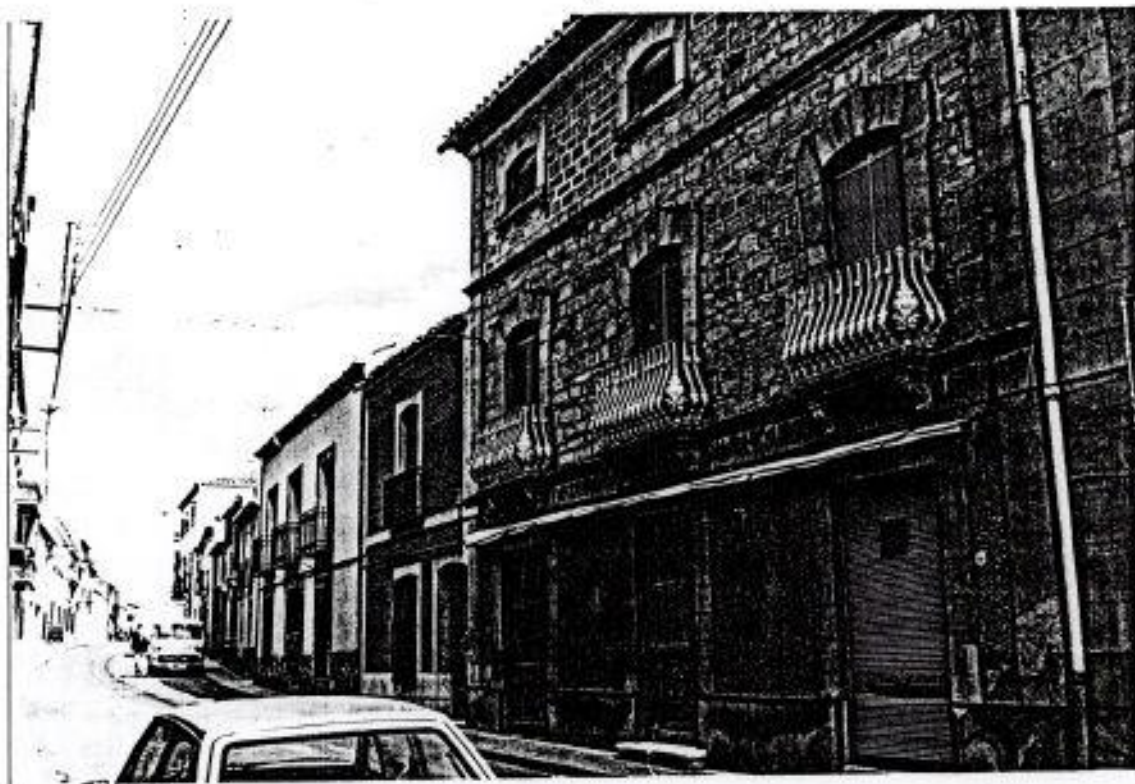


Casa de interés ambiental en C/Marino Frías



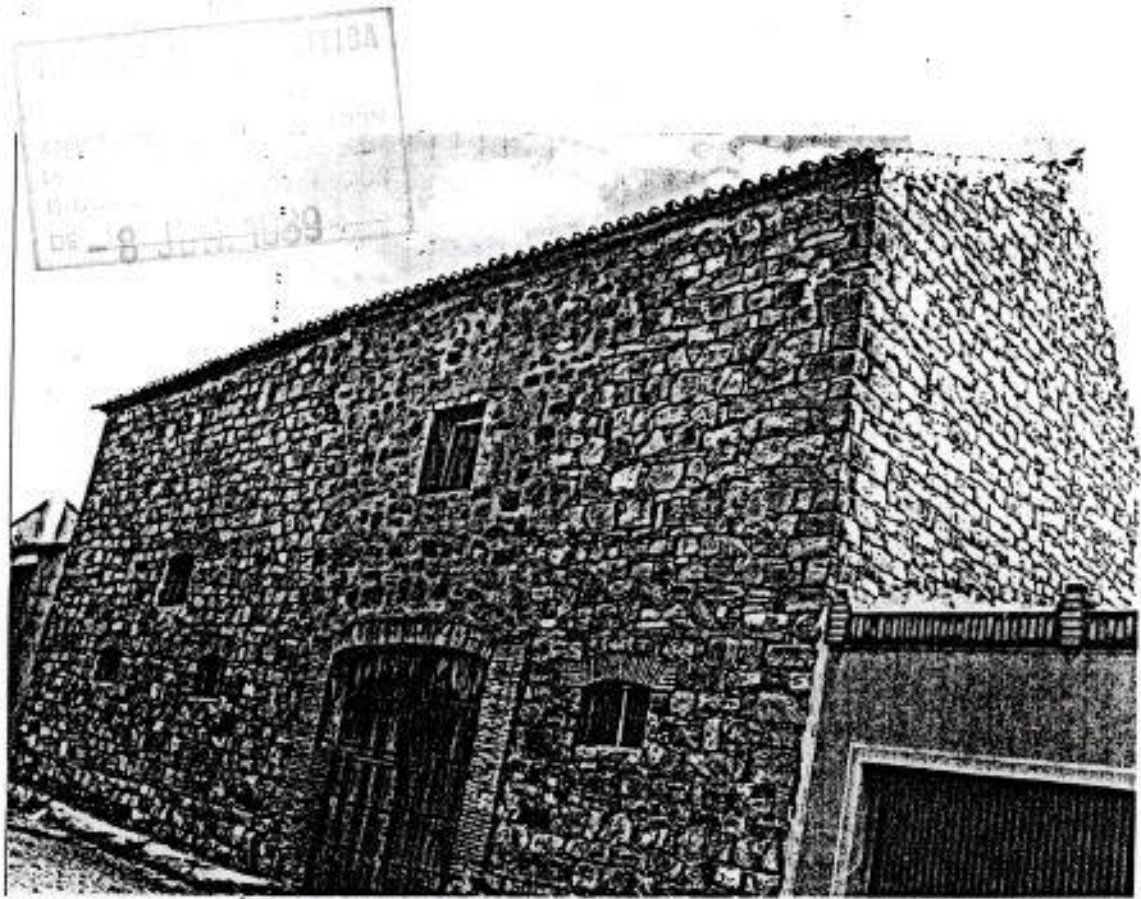


Plaza del Calvario

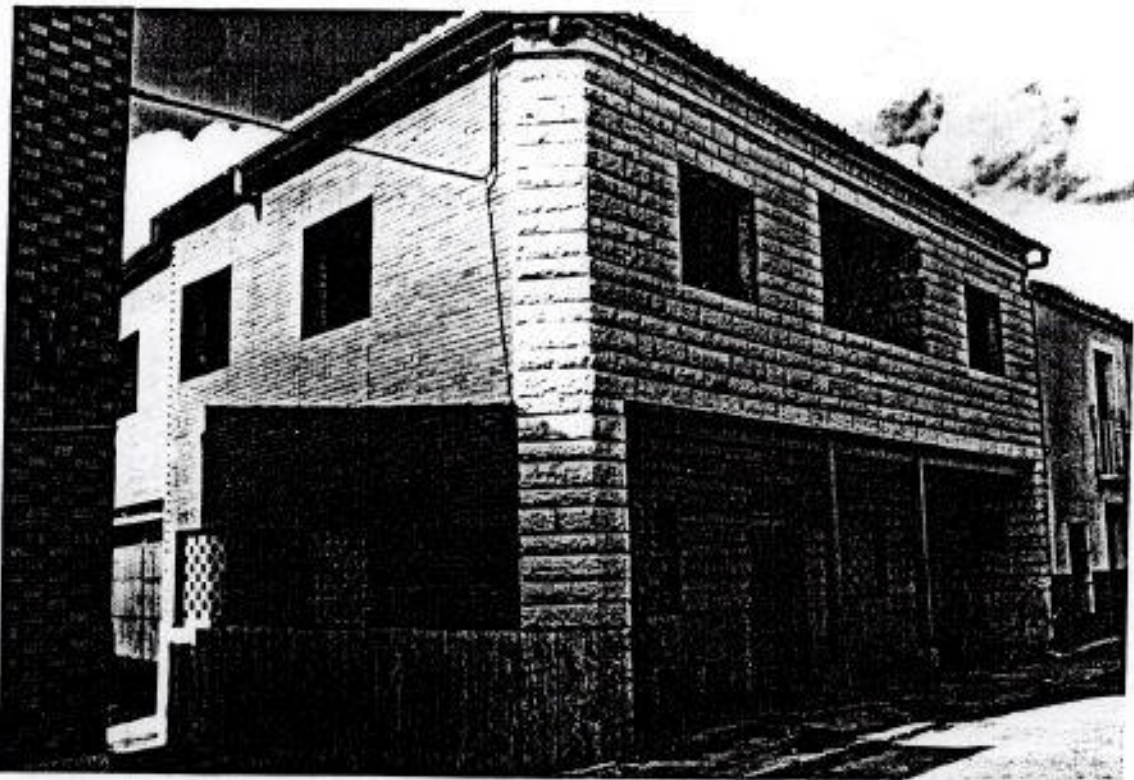


Casa de interés ambiental en C/Cervantes



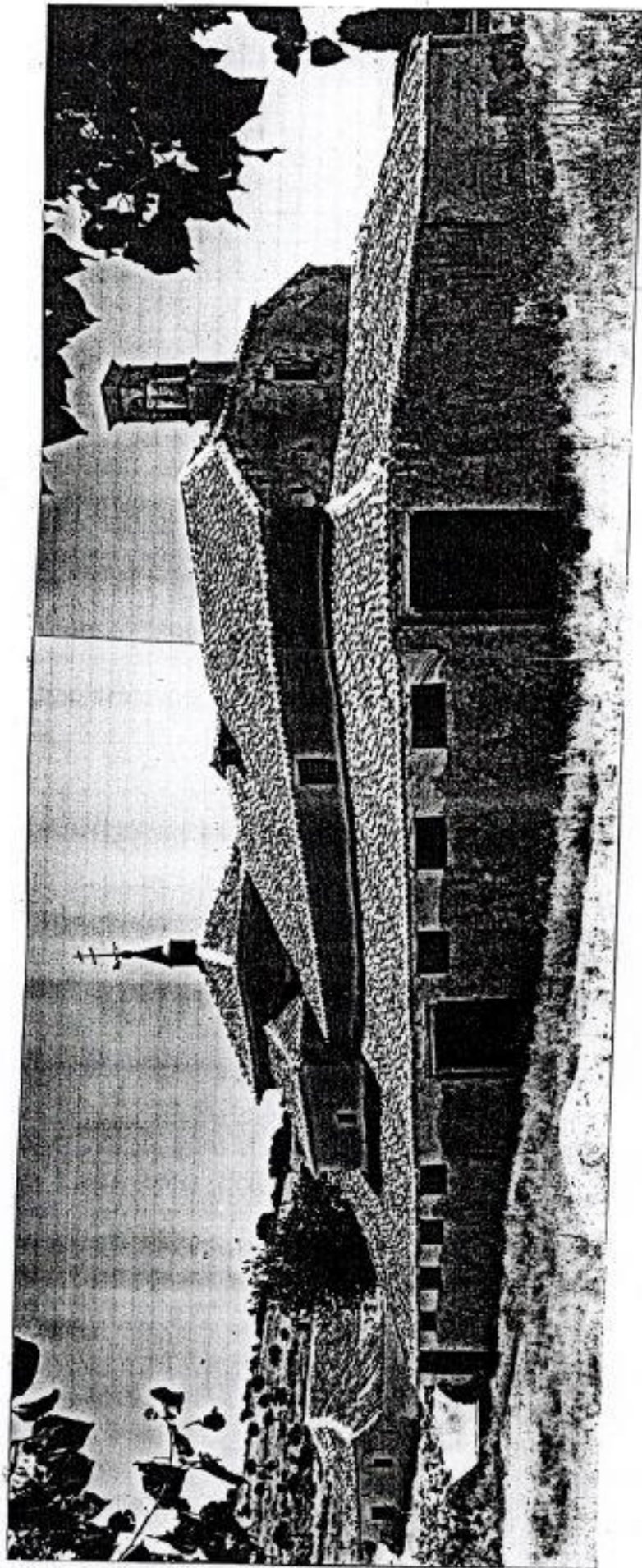


Ejemplo de Arquitectura Popular



Nueva construcción que distorsiona el ambiente

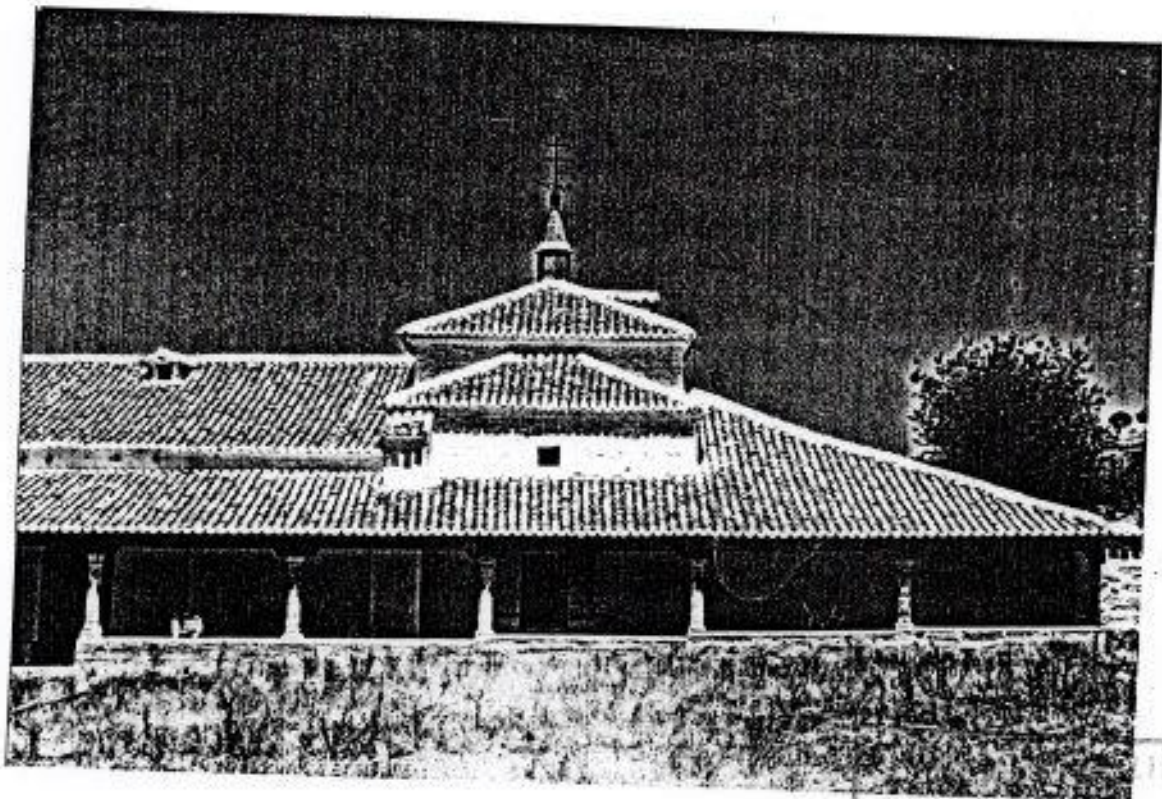




WONDER  
-8 JUN 1989

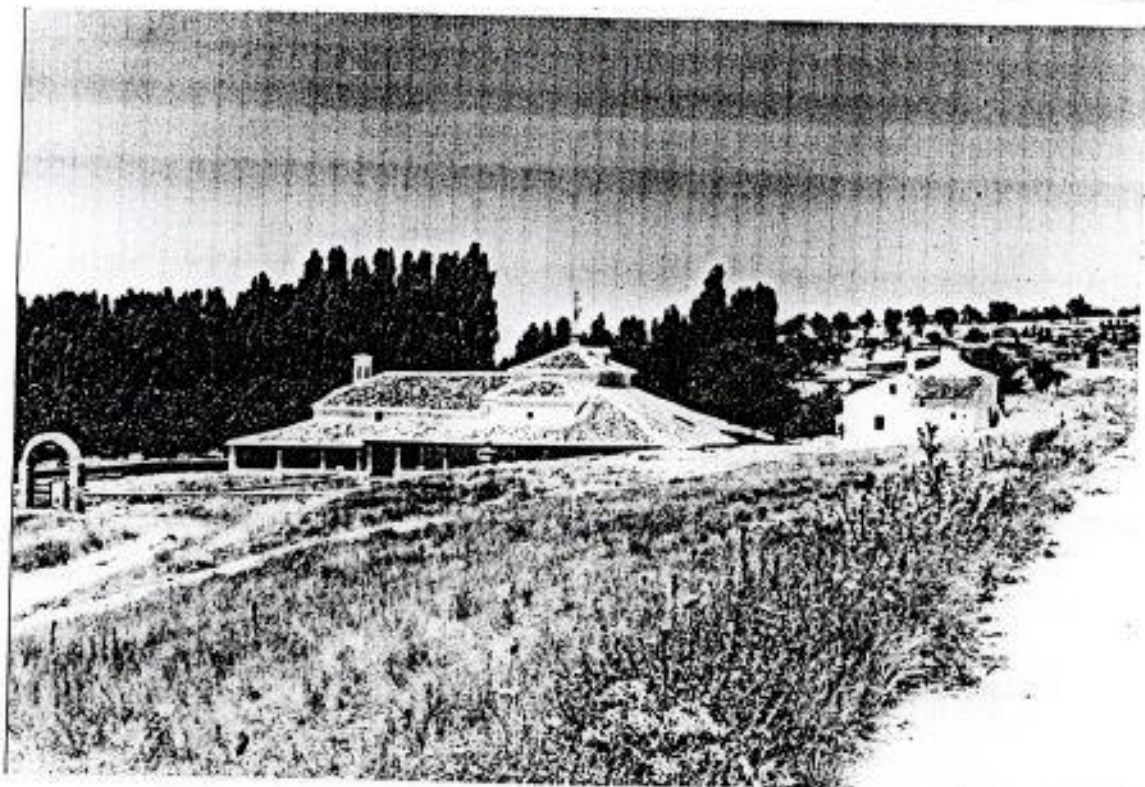
Ermita Virgen de la Vega

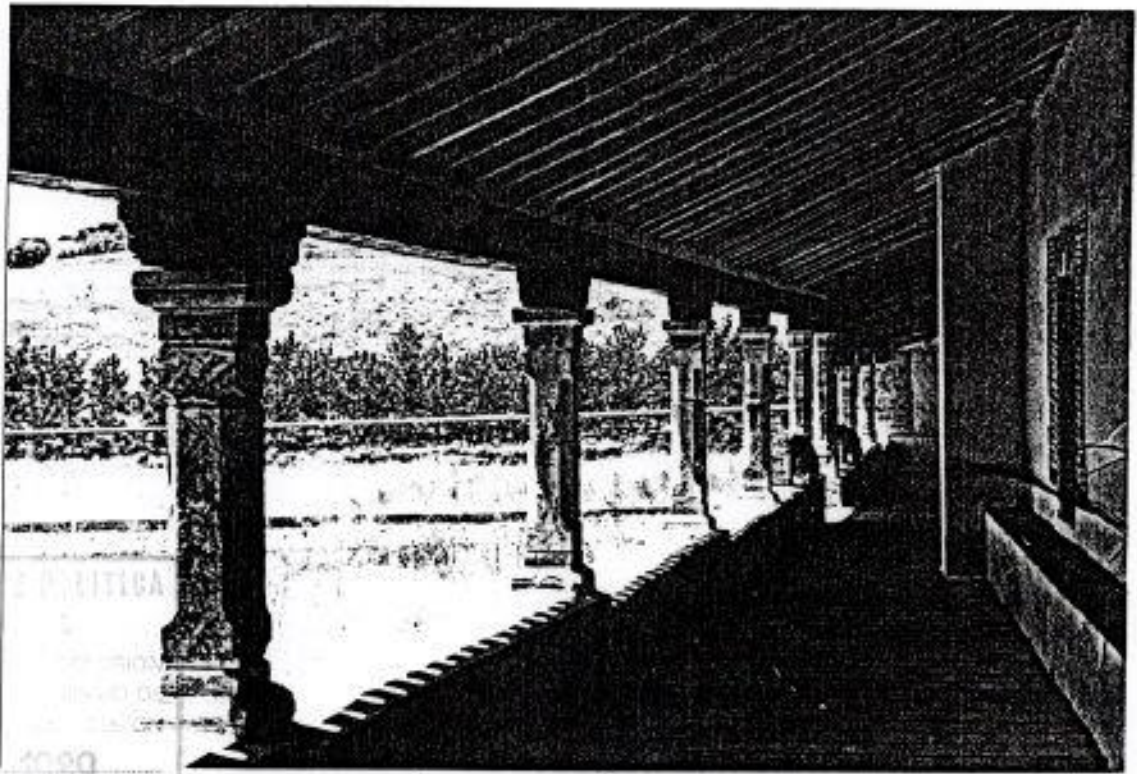




Ermita Virgen de la Vega

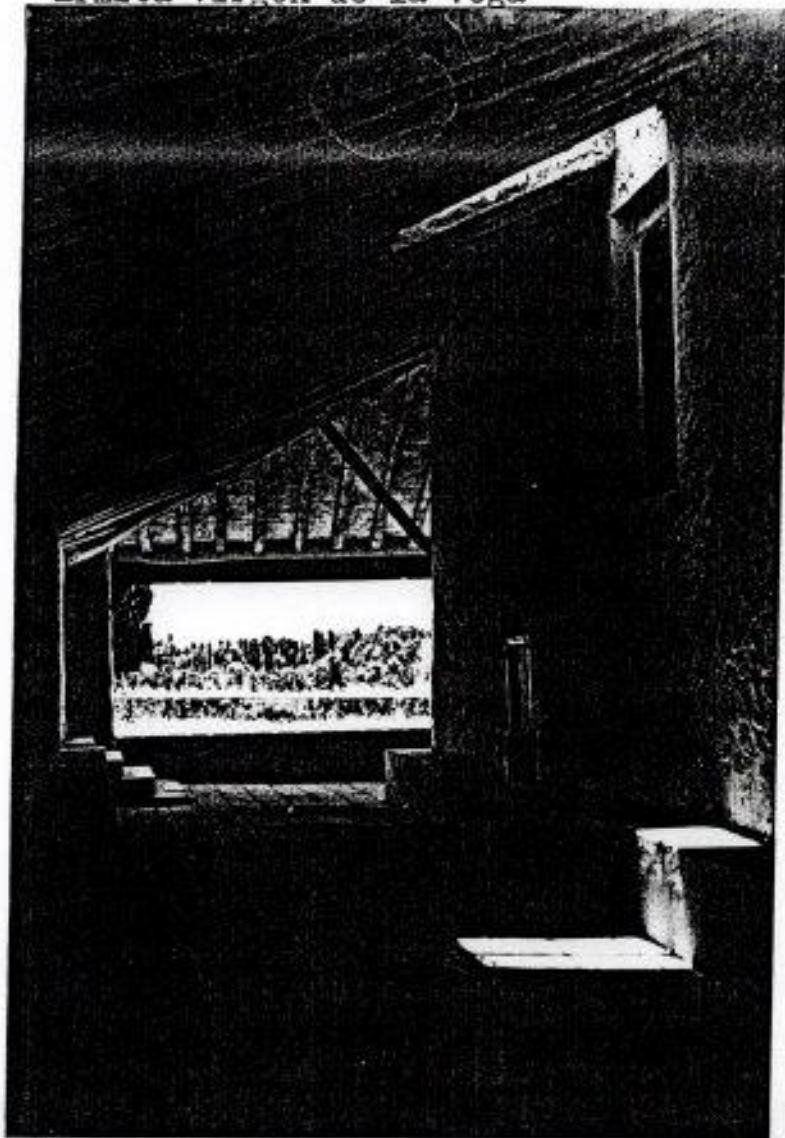
ABRIL 1939  
P. 100  
C. 100  
de - 8 JUN. 1939





GEORGE W. H. MITCHELL  
PHOTOGRAPHER  
125 N. 3rd St. St. Paul, Minn.  
Tel. 2-1111  
8 JUL 1939

Ermitta Virgen de la Vega





SUELO VACANTE.-

En cuanto a suelo vacante, en éste apartado vamos a referirnos fundamentalmente a aquel suelo con fachada a calle y que no esté colmado en el sentido de su uso, es decir, hay que tener en cuenta que casi todas las parcelas van de calle a calle y que están ocupadas por distintos usos (edificación principal, cuerpos secundarios, patio y trasera), luego por tanto no es el suelo que esté sin edificación, sino aquel que tenga una capacidad de soportar nueva edificación sin alterar substancialmente los usos, las circulaciones y por tanto la estructura.

Destaca en Torre de Juan Abad la poca cantidad de suelo vacante que hay dentro del continuo de tejido urbano, pudiéndose decir que casi exclusivamente el suelo vacante se localiza en las manzanas periféricas exteriores.



VI. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.-

VI.I. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS:

CARACTERISTICAS, CAPTACIONES, ESTADO ACTUAL.-

La red de abastecimiento de aguas, sus características, captaciones y estado actual se puede ver en el plano correspondiente. La conducción de la Torre se realiza por la parte Oeste del núcleo de población, existiendo un depósito receptor y otro regulador, estando prevista la puesta en funcionamiento de un depósito nuevo. La sección del primero es de 150 mm., la del segundo es 125 mm.

Capacidad en m<sup>3</sup> del Regulador: 135 m<sup>3</sup>. Estado: Malo.

" " " Receptor : 270 m<sup>3</sup>. Estado: Regular.

" " " Próximo a estrenar: 300 m<sup>3</sup>.

El tratamiento de potabilización en cuanto a su control está realizado por el farmacéutico.

Características de la red:

Menor de 60 mm. .... 390 mts.

De 60mm. a 150mm. .... 11706 mts.

Viviendas con acometida: 1046 viviendas.

Otras acometidas: 48

Estado de las mismas: bueno.

Nº de hidrantes : 0

Nº de Válvulas : 47. Tres en mal estado, sin funcionar.

Nº de contadores: 1086

Consumo m<sup>3</sup>/día invierno: 194

verano : 314

tarifa media ptas/m<sup>3</sup> : 16







VI.2. RED DE ALCANTARILLADO. CARACTERISTICAS, DEPURACION  
Y VERTIDO. ESTADO ACTUAL.-

La red de Alcantarillado, sus características, depuración y vertido, y su estado actual, se puede ver en el plano correspondiente.

La red de alcantarillado tiene una longitud según tramos de:

menor o igual a 30 mts. ....9270

mayor de 30 mts. ....1960

Calidad aceptable y Estado bueno.

Fozos de registro: 108. Estado bueno.

Sumideros: 36 . Estado regular.

Los emisarios son tres y sus características son:

E-1 Longitud: 1030 mts. Distancia al núcleo: 850 mts.

E-2 " 280 mts. " " " : 400 mts.

E-3 " 150 mts. " " " : 150 mts.

El estado de los mismos se puede calificar de bueno.

El E-3 realiza vertido a pozo negro.

Depuración: no existe.

Recogida de basuras: Existe . Es diaria y la gestiona el municipio. Nº de vehículos : 1. El vertedero donde se realiza el transporte de basura es de Dehesa Boyal y que está del núcleo urbano a 20 km.

VI.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA. CARACTERISTICAS, CAPTACION  
Y ESTADO ACTUAL.-

La red de Energía Eléctrica, sus características, captación y estado actual, se puede ver en el plano correspondiente. La empresa suministradora es U.E. Fenosa. La tensión alcanza los 15000 V. y la potencia los 805 Kva. La Red de Baja Tensión alcanza una tensión de 380 V. y tiene una longitud de 13,4 Km.

VI.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO: CARACTERISTICAS Y ESTADO  
ACTUAL.-

La red de alumbrado público, características y estado actual, se puede ver en plano correspondiente y vale para éste capítulo lo dicho en el anterior.

En cuanto al servicio telefónico existen 325 líneas, sistema automatizado, y en cuanto a TV podemos hacer la siguiente clasificación: Canal I... Buena visión

Canal II.. Mala "

La audiencia de Frecuencia modulada se puede calificar de regular.

VI.5. PAVIMENTACION: CARACTERISTICAS Y ESTADO ACTUAL.-

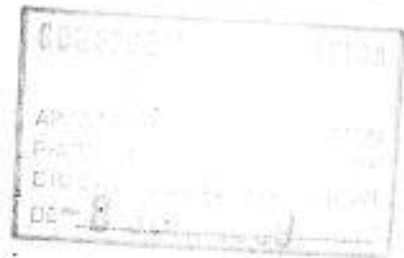
La pavimentación es quizá el capítulo de los servicios urbanos que más deficiencias presenta.

TRAVESIAS	longitud mts.	Superficie m2	Estado
A	510	4600	Bueno
B	1300	6200	Regular
C	1110	6200	Malo

CALLES Y PLAZAS	long. mts.	Superf. m2	Estado
A	3220	25900	Bueno
B	2080	14900	Regular
C	310	2100	Malo

DELIMITACION DE SUELO URBANO  
MEMORIA INFORMATIVA

TORRE DE JUAN ABAD



La superficie no pavimentada es la siguiente:

	Long.mts.	Superf. m2	Viviendas Afectadas
TRAVESIAS	540	6500	17
CALLES Y PLAZAS	1510	14400	50
OTROS VIARIOS	950	6900	0

Superficie Total no pavimentada: 27.800 m2.

VII. RED VIARIA EXISTENTE.-

Ya se habló anteriormente que las carreteras que cruzan el núcleo urbano conducen a Castellar de Santiago, a Almedina, a Villamanrique, a Cózar y a Torrenueva. Los ejes fundamentales son los que unen éstas salidas y atraviesan el casco urbano. El eje urbano más importante sin embargo y más significativo es el que une las 2 plazas de Pedro Medina y de la Victoria (donde se encuentra el Ayuntamiento) y la calle que haciendo un pequeño quiebro a la derecha conduce por un bonito paseo arbolado a la Iglesia Principal alrededor de la cual se extiende una plaza también arbolada.



VIII. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS.-

El estudio de éste capítulo se orienta a realizar un inventario y formular un diagnóstico del estado actual en que se encuentran los servicios comunitarios, tanto los equipamientos como los servicios propiamente dichos. En éste sentido nos parece útil el establecer dos ópticas distintas, aunque relacionadas, que examinen por separado ambos aspectos. Y ello porque los servicios responden a unas reglas más propias del mercado, existiendo el concepto de tasas y/o tarifas como elemento directamente sufragante del coste, cumpliéndose tanto los servicios privados como los dependientes del sector público. Por su parte, los equipos responden mejor al concepto de dotaciones, concebidas éstas como complementos inseparables y propios de la vida urbana, como bienes de consumo colectivo, llevando implícita una carga de gratuidad que se corresponde con el carácter de salario indirecto que representan. Como consecuencia casi inevitable, se puede constatar que son los equipamientos los que por regla general se mueven en unos niveles notoriamente más bajos que los de los servicios. Aún así, la mayor o menor aproximación de los diferentes equipamientos al concepto de servicio público, hace necesario un examen selectivo según el tipo de equipamiento de que se trate, los que trataremos aquí serán : el Escolar, Sanitario, Asistencial, Cultural, Deportivo y de Espacios Abiertos.

El grupo escolar de Torre de Juan Abad se encuentra situado al Este de la localidad, cerca de la salida de la carretera a Almedina.

Las características del centro son las siguientes:

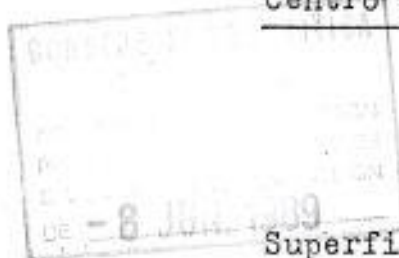
Centro	Quevedo	nivel	unidades	plazas	alumnos
		PRE	2	24	41
		EGB	8	240	199
		EES	1	12	12

Superficie cubierta m2 techo .....2480  
 " aire libre .....5770  
 Superficie Total.....6950

En cuanto a la relación interterritorial de estos servicios podríamos añadir que existe una relación con Villanueva de los Infantes en cuanto a Bachillerato y COU así como en lo relativo a formación profesional.

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y SANITARIO.-

No parece necesario recalcar la creciente importancia que se le va dando a éste equipamiento, en especial en las áreas rurales. La oferta actual comprende una instalación destinada a la tercera edad que es el Hogar del Jubilado ubicado en la llamada Casa de la Tercia y que tiene una capacidad para 70 plazas y unas superficies de 210 m2 cubiertos y 120 al aire libre, que hacen un total de 330 m2. Existe igualmente un Centro de Salud que actualmente funciona como Consultorio. Tiene 290 m2 cubiertos y 170 m2 libres, lo que hacen un total de 460 m2. El nº de camas es de 2, y la relación interterritorial de éste servicio se realiza con Valdepeñas.





EQUIPAMIENTO CULTURAL.-

Existe una biblioteca de 160 m<sup>2</sup> y un aforo de 36 plazas. Existe un interesantísimo archivo relacionado con Quedo para el cual seña muy apropiada la construcción de una edificación específica que constuiría un verdadero patrimonio municipal que atraería a estudiosos e incluso podría relacionarse con una oferta turística.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.-

Existe actualmente :

- un campo de fútbol de 8430 m<sup>2</sup> y 40 cubiertos.
- una piscina cuya superficie total es de 3600 m<sup>2</sup> de los cuales 230 están cubiertos.
- ligada al colegio existe una pista de 1030 m<sup>2</sup>.

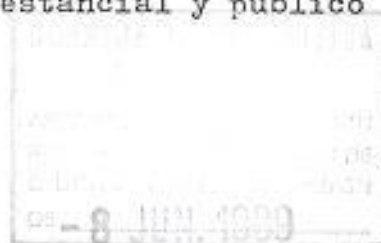
EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS ABIERTOS.-

Ya se habló anteriormente de los espacios de plazas relacionadas entre sí a lo largo de un eje principal. Existen sin embargo unos espacios o elementos muy valiosos del tejido urbano y que como tales necesitan un tratamiento y acondicionamiento específico para su aprovechamiento. Se trata en primer lugar del promontorio que existe en la zona SW desde el que se contempla una magnífica vista de la población y que podría ser un esplendido parque o zona verde de esparcimiento. También sería interesante recuperar la fábrica de cerámica Sta. Barbara ejemplar muy interesante de arquitectura industrial, ligandola con una zona verde o de equipamiento con el grupo escolar.



Por último sería interesante potenciar la zona Oeste donde se ubica la piscina y el campo de fútbol, urbanizando la zona que la liga al núcleo central de manera adecuada, así como cuidar y relacionar entre ellos los distintos espacios públicos de plaza y arbolados creando una secuencia lo suficientemente atractiva para convertirla en eje y centro estancial y público para ser disfrutado como tal.

#### SERVICIOS PUBLICOS.-



Englobamos aquí todas las actividades para uso comunitario que se distinguen por el hecho de ser consideradas como imprescindibles para el funcionamiento social. Característica común a todas ellas es su afección a la Administración Pública en sus diferentes niveles, quien es la encargada de gestionarlos, bien directamente o bien mediante concesiones a empresas particulares. En nuestro municipio, los servicios administrativos más destacables son los municipales. Estos son los de vigilancia de obras, de matadero, de recogida de basuras y de administración propiamente dicha.

Dependientes de la Administración Central se pueden señalar el puesto y cuartel de la Guardia Civil, las oficinas de correos y telégrafos y las cabinas de telefonos. Existe también un servicio público de autobuses y cuenta con servicio de taxi.

El matadero situado al Sur, tiene 180 m<sup>2</sup> cubiertos y un total de 420 m<sup>2</sup>.

El cementerio se encuentra a 3 kms. del núcleo, tiene una capacidad para 1400 nichos y fosas y una superficie de 15250 m<sup>2</sup>. En la actualidad está en obras de reparación





debido a su mal estado.

Los inmuebles municipales en uso son:

- Casa Consistorial (recién construida):440 m2 ocupados.
- Vivienda para maestros: 120 m2 ocupados.
- Cuartel:800 m2 ocupados.Mal estado.

Los inmuebles municipales sin uso son:

- antiguo matadero en C/Jose Antonio con 120 m2 totales.
- planta alta del matadero en C/Perez Galdós con 180 m2 totales.

FEBRERO de 1988

El Arquitecto: Juan Fco.Racionero de la Calle





MEMORIA JUSTIFICATIVA

## INDICE:

- I. FINES Y CRITERIOS GENERALES
- II. SINTESIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA
  1. EL AMBITO TERRITORIAL
  2. EL MEDIO FISICO
  3. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA. DEMOGRAFIA.
  4. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA. ACTIVIDADES.
  5. EL SISTEMA EDIFICADO.
  6. EQUIPOS. SERVICIOS. PATRIMONIO.
  7. ESTRUCTURA URBANA Y VIARIO.
  8. INFRAESTRUCTURAS.
  9. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO.
- III. OBJETIVOS Y OPORTUNIDADES
- IV. PROPUESTA
  1. DESCRIPCION SISTEMAS GENERALES Y CLASIFICACION DEL SUELO.
  2. DESCRIPCION DE LA CALIFICACION DEL SUELO Y DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.
  3. DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.
- V. PROPUESTA DE GESTION Y NORMATIVA





I. FINES Y CRITERIOS GENERALES.-

Se trata de recoger en este punto, cuales son las finalidades generales que deben enmarcar la ordenación propuesta, y a la luz que en último caso debe plegarse la alternativa que comporta el Avance. Tales finalidades es preciso entenderlas como las coordenadas en que entendemos debe situarse Torre de Juan Abad en un horizonte de medio plazo. Entre las finalidades más destacadas, se pueden señalar las siguientes:

1 Impulsar el desarrollo del Municipio en equilibrio con el resto del territorio en el que se inscribe, su medio físico y su tradición histórica.

2 Inscribir el rol del Municipio dentro de un equilibrio territorial más general.

3 Asegurar que este desarrollo se realice bajo un control directo de la comunidad y de su órgano representativo, el Ayuntamiento.

4 Fomentar y diversificar la base económica local, mejorando las formas de comercialización de los productos y logrando un nivel de vida que haga atractivo y dinámico el mercado de trabajo de la vivienda.

5 Fomentar la búsqueda de una progresiva autosuficiencia de mercado de la localidad.

6 Frenar el proceso de despoblamiento y envejecimiento de la estructura demográfica





- 7 Proteger los ámbitos geográficos que por su calidad específica, paisajística, agrícola, o histórica, o por su carácter de recurso, lo requieran.
- 8 Ordenar la actividad constructiva en un clima de respeto y continuidad con el sistema edificatorio actual.
- 9 Proteger el patrimonio arquitectónico de valor singular o de interés ambiental.
- 10 Hacer reservas de suelo que faciliten el reequipamiento del núcleo de población.
- 11 Facilitar una oferta de suelo suficiente como para generar empleo y residencia adecuada para el horizonte señalado.
- 12 Dotar a la Corporación de un documento que sirva para dirigir el desarrollo de la Villa y formular programas concretos de actuación.





## II. SINTESIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

### II.1. EL AMBITO TERRITORIAL.-

Núcleo de relativo pasado histórico, situado en el extremo S-E de la provincia y cuya existencia ha estado fundamentalmente basada en la agricultura, y cuya relación con la provincia se haya fundamentalmente en el eje con dirección a Valpeñas-Ciudad Real.

### II.2. MEDIO FISICO.-

Rásgos fisiográficos muy homogéneos, con los accidentes topográficos ya reseñados y con una extensión grande que envuelve a Castellar de Santiago y linda con la provincia de Jaén.

### II.3. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA. DEMOGRAFIA.-

El término de Torre de Juan Abad sufre a lo largo del presente siglo un decrecimiento de población propio de los núcleos rurales en general, que se acentúan en ésta caso por su emplazamiento geográfico.

El envejecimiento de la población provoca una modificación sustancial en la distribución de la población activa en los distintos sectores.

### II.4. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA. ACTIVIDADES ECONOMICAS.-

La mayoría de la población se dedica a la agricultura con un predominio de éste sector con relación a otros.

Estos cultivos son: cereales, olivar y viñedo.

La mecanización del campo se realiza tardíamente y no alcanza unos niveles de tecnificación altos.





#### II.5.EL SISTEMA EDIFICADO.-

El proceso de transformación dentro del sistema edificado no ha sido excesivo en cuanto a actuaciones de últimas épocas (bloques o chalets) y el tejido urbano se ha conservado relativamente bien, aunque tampoco ello haya dado lugar a construcciones de calidad. La mayor parte de las parcelaciones en las manzanas de Torre de Juan Abad responden a usos del suelo ligados a labores agrícolas, quedando reflejado esto en el carácter propio de la morfología urbana, aunque muchos de éstos usos han quedado relegados debido a su mecanización.

#### II.6.EQUIPOS,SERVICIOS,PATRIMONIO.-

El equipamiento en general es limitado aunque se encuentre a nivel aceptable. La relación a nivel educativo se realiza con Villanueva de los Infantes y a nivel comercial y asistencial con Valdepeñas.

En cuanto a espacios abiertos, existen pequeños remansos de verde en plazas y zonas ya comentadas como es el paseo que conduce a la Iglesia principal, pero sería conveniente recuperar otras áreas que por su ubicación tienen valores paisajísticos y podrían convertirse en parques o zonas verdes, como es el caso del promontorio situado en la parte S-W. El patrimonio del suelo del Ayuntamiento es escaso.

#### II.7. ESTRUCTURA URBANA Y VIARIO.-

A partir de un centro de forma almadrada con manzanas más o menos regulares, las parcelas se van abriendo a los márgenes de los caminos o calles que relacionan el pueblo con otros núcleos de población.





Como zonas homogéneas podemos detectar las siguientes:

- Casco antiguo: con permanencia del antiguo viario interior y posterior desarrollo de manzanas regulares.
- extensión del casco urbano con origen en los márgenes de caminos o carreteras que relacionan el núcleo con otras poblaciones.
- parcelación marginal o zonas residuales de vivienda, separadas del núcleo de población, fundamentalmente en la zona norte.
- zona de equipamiento deportivo en la parte Oeste y ligeramente segregada del núcleo.
- zona escolar de similares características que la anterior y situada en la parte Este.
- zona de barrera física del promontorio citado en la zona S-W. Excelente visualización del perfil de la ciudad.

El eje de comunicación más importante es el que entra por la carretera que comunica con Valdepeñas y Villanueva de los Infantes por Cózar y atraviesa el pueblo.

A nivel central de espacios representativos, el eje más importante es el que une las dos plazas centrales y gira para coger el paseo arbolado que conduce a la Iglesia.

## II.8. INFRAESTRUCTURAS.-

El nivel de las infraestructuras es en general aceptable. Cabría aumentar su capacidad de servicio y mejorar su estado.





### II.9.TENDENCIAS DE CRECIMIENTO.-

El proceso de crecimiento de Torre de Juan Abad no ha sufrido graves alteraciones en los últimos años a pesar del clima general de retroceso que ha experimentado el sector.

Este proceso ha tenido sin embargo un comportamiento claramente especializado: se trata básicamente del establecimiento de pequeñas naves, talleres y almacenes, lo que está transformando relativamente el contorno urbano próximo.

Por lo que se refiere a la producción de suelo urbano, ésta a sido muy moderada y en todo caso, las promociones inmobiliarias tienen una escala muy reducida.

Con relación a las tendencias de crecimiento podemos decir que la dinamica edificatoria se ha localizado fundamentalmente en la parte Norte, y menos, en otras zonas periféricas, aunque de forma muy esporádica y algo desordenada.

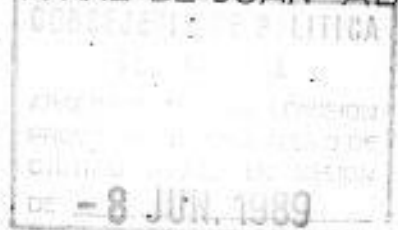
### III.OBJETIVOS Y OPORTUNIDADES.-

Una vez establecidas las conclusiones que componen el diagnóstico de la situación actual y previsible, vamos a señalar cuales son los planteamientos que subyacen en la propuesta que se presenta para pasar posteriormente a realizar una descripción y examen de la misma. A la vista de los datos aportados, la procedencia de haber optado por la figura del P.D.S.U., queda justificada sobradamente.



DELIMITACION DE SUELO URBANO  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

TORRE DE JUAN ABAD



IV.-PROPUESTA.-

IV.1.-DESCRIPCION Y DELIMITACION DEL SUELO URBANO.-

El principal factor de influencia de crecimiento de Torre de Juan Abad, reside en las barreras físicas de las zonas Oeste y S-W y Sur. Así mismo en la zona N-E con la barrera del arroyo existente por donde se localiza el colector I, por lo que se ha procurado en primer lugar consolidar las áreas que se han ido formando entre éstas barreras y el núcleo de población, buscando un crecimiento lo más compacto posible rellenando éstas áreas libres existentes y completando el equipamiento en la zona W con terreno municipal existente.

IV.2.-DESCRIPCION DE LA CALIFICACION DEL SUELO Y DELIMITACION DEL SUELO URBANO.-

Del suelo calificado como urbano destacan dos grandes paquetes en la zona Norte; uno a la izquierda de la CR-622 y otro teniendo como centro el camino a Viñas Viejas y con el propósito de rellenar así los espacios intersticiales y próximos al casco actual por una parte y aquellos otros suelos que aún exterior al continuo urbano, pueden, mediante su posterior urbanización, una estructura claramente urbana.

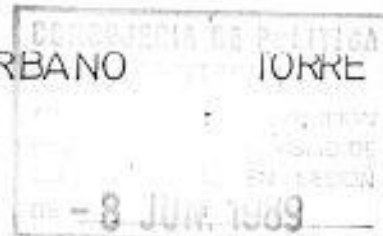




DELIMITACION DE SUELO URBANO

TORRE DE JUAN ADAU

MEMORIA JUSTIFICATIVA



En la zona Este y teniendo como eje la carretera CR-623 a Almedina, se ha realizado una calificación de suelo urbano semejante a la anterior, aunque en este caso se planteó la posibilidad, aprovechando la ubicación de las unidades escolares existentes y la interesante fábrica de Sta. Barbara, aumentando una zona de equipamiento propiedad del Ayuntamiento ligada al Grupo Escolar.

También en la zona S-E se ha definido otro recinto de Suelo Urbano a la izquierda de la carretera de Villamanrique, que aunque con pendientes de relativa importancia, considera el Ayuntamiento aptos para su desarrollo y consolidación por ser zona de cierta dinámica edificatoria actualmente.

Por último y en la zona S-W se intenta mediante la calificación del suelo urbano, enlazar la zona deportiva de piscina y campo de deportes con el núcleo urbano y relacionar entre ellos y en una zona intermedia un promontorio de gran importancia paisajística y que sería interesantísimo convertir en zona de recreo o verde con equipamiento, pero debido a no ser propiedad del Ayuntamiento, se protege simplemente calificandolo de No Urbano.

IV.-DESCRIPCION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO.-

Suelo Urbano Totalmente Consolidado o Suelo Urbano Actual	.....	30,05 Ha.
Suelo Urbano Consolidado Parcialmente.....	.....	
	.....	<u>14,01 Ha.</u>
Total .....	.....	44,06 Ha.



DELIMITACION DE SUELO URBANO  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

TORRE DE JUAN ABAD



Suelo Urbano que se califica como nuevo en la Delimitación  
..... 20,83 Ha.

Suelo Urbano Total de la Delimitación.....  
..... 64,89 Ha.

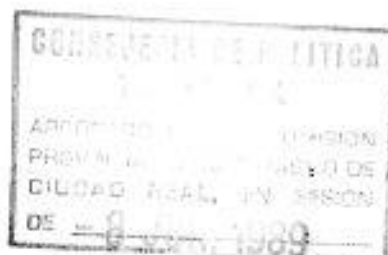
La normativa y gestión del espacio que aquí se apunta pasa por un ejercicio más profundo de las responsabilidades y competencias municipales en la creación y conservación del espacio edificado, que pensamos dada la escala de posibilidades técnicas y administrativas sólo podrán ejercerse con la ayuda y colaboración para la gestión y cumplimiento de la normativa, por parte del ente supramunicipal competente, por lo que entendemos que los servicios técnicos de la Diputación Provincial tienen un papel importante.

Febrero 1988

El Arquitecto: Juan Fco. Racionero de la Calle



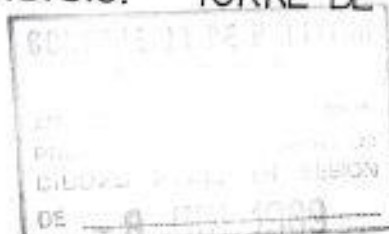
## NORMAS URBANISTICAS



## INDICE GENERAL

	Pag.
<u>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</u>	I
<u>TITULO II. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LOS P.D.S.U.</u>	6
SECCION 1ª. Disposiciones generales.	6
SECCION 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE y PROYECTOS DE URBANIZACION.	10
<u>TITULO III. REGIMEN DEL SUELO</u>	12
SUBTITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	12
SUBTITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO.	13
<u>SECCION 1ª. Disposiciones generales.</u>	13
<u>SECCION 2ª. Condiciones de Volumen e Higiénicas</u>	20
CAPITULO 1. Alineaciones y rasantes.	21
CAPITULO 2. Alturas en la edificación.	24
CAPITULO 3. Entrantes, salientes y vuelos.	28
CAPITULO 4. Patios.	33
CAPITULO 5. Portales y escaleras.	37
CAPITULO 6. Normas constructivas.	39
CAPITULO 7. Dotaciones y servicios.	48
CAPITULO 8. Edificios afectados por éstas ordenanzas	51
CAPITULO 9. Condiciones que deben reunir las obras de urbanización.	53
CAPITULO 10. Servidumbres y conservacion de edificios.	54
<u>SECCION 3ª. División del Suelo Urbano en zonas y su regulación.</u>	57
CAPITULO 1. Ordenanza 1ª. Residencial.	57
CAPITULO 2. Ordenanza 2ª. Equipamientos cívicos-comunitarios.	60
CAPITULO 3. Ordenanza 3ª. Servicios Urbanos.	62
CAPITULO 4. Ordenanza 4ª. Espacios libres públicos.	63





<u>SECCION 4ª. Disposiciones acerca de las condiciones generales de uso.</u>	
CAPITULO I. Vivienda.	65
CAPITULO 2. Garajes-aparcamiento.	66
CAPITULO 3. Industria.	72
CAPITULO 4. Hotelero.	89
CAPITULO 5. Comercial.	95
CAPITULO 6. Oficinas.	96
CAPITULO 7. Espectáculos.	99
CAPITULO 8. Centros y salas de reunión.	102
CAPITULO 9. Religioso.	102
CAPITULO 10. Cultural.	103
CAPITULO 11. Deportivo.	103
CAPITULO 12. Sanitario.	104
CAPITULO 13. Usos existentes.	105
CAPITULO 14. Exigencia de aparcamiento privado en suelo urbano, según los distintos usos.	105
<u>SECCION 5ª. Normas Estéticas.</u>	106
<u>SECCION 6ª. Normas para la conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.</u>	107
<u>SECCION 7ª. Normas para el otorgamiento de licencias.</u>	110
<u>SECCION 8ª. Otras intervenciones Municipales.</u>	111
<u>TITULO IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.</u>	115
<u>TITULO V. DISPOSICIONES FINALES.</u>	117
	118



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. Ambito y Naturaleza del Proyecto de Delimitación.

El presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU)\*, extiende sus previsiones - a todo el suelo calificado como urbano, conteniendo la regulación edificatoria de este suelo y determinaciones complementarias.

Art. 2. Documentación del P.D.S.U.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento, El presente Proyecto contiene las siguientes determinaciones:

1. Determinar las zonas del Término Municipal que deben considerarse como suelo Urbano, bien por estar consolidadas al 50% de su superficie, o bien por disponer de los accesos y servicios urbanísticos disponibles.
2. Consideración de las tipologías existentes a efecto de definir el hecho de la consolidación.
3. Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales es procedente en su momento, la revisión del P.D.S.U. en función de la población total, su índice de crecimiento y otros elementos que a nuestro juicio son determinantes para adoptar una figura más acorde con las necesidades del Municipio, las Normas Subsidiarias Municipales.

\* NOTA : En toda la documentación de estas Normas se empleará con asiduidad P.D.S.U., siglas de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.



Además de estas determinaciones se contienen las precisas para la regulación edificatoria del suelo urbano.

Todas las anteriores determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa, con los datos necesarios para justificar la validez de la figura de Planeamiento elegida.
- b) Memoria Justificativa, que deberá justificar la Delimitación propuesta, en función de los criterios que se señalan en el Reglamento de Planeamiento y en función de las conclusiones de la Memoria Informativa.
- c) Planos de Información (1:2000) y Delimitación del Suelo Urbano (1:2000).
- d) Alineaciones y rasantes del sistema viario. (1:2000).
- e) Ordenanzas reguladoras de la edificación referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquella, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento

Art. 3. Obligatoriedad del P.D.S.U.

1. Los particulares y la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Proyecto.





2. La facultad de uso y edificación del suelo sea cualquiera la naturaleza, pública o privada, que las ejerza se ajustará a lo señalado en las Ordenanzas y demás disposiciones resultantes de este Proyecto.

3. La aprobación de este Proyecto no limita las facultades de los distintos Departamentos Ministeriales, de acuerdo, con la legislación aplicable por razón de la Materia y cuando se trate de la ejecución de actos sujetos a licencia, por los Organos del Estado o Entidades de derecho público, se estará a lo señalado en el art. 180 de la Ley del Suelo.

Art. 4. Vigencia del P.D.S.U.

El presente Proyecto entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión y de la adopción de figuras de planeamiento de rango superior.

Art. 5. Revisión del P.D.S.U.

Se procederá a la revisión y a la adopción de figura urbanística de rango superior en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Transcurridos ocho años desde su vigencia.
2. Cuando lo ordene por estimarlo necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo.



3. En cualquier momento en que la población total del Municipio iguale a los diez mil habitantes.

4. Si se produce el agotamiento del suelo calificado como urbano.

5. Si se producen o se descubren usos que alteren el destino del suelo.

6. Si las Normas Subsidiarias Provinciales de Ambito Municipal fijaran fecha o condiciones para que dicha revisión se efectuase.

#### Art. 6. Desarrollo del Proyecto de Delimitación.

Se desarrollará si fuera necesario por medio de Estudios de Detalle y por Proyecto de Obras Ordinarias tal y como señala el artículo 67/3.4 del Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 7. Publicidad del P.D.S.U.

El presente Proyecto y todos sus Documentos son públicos, al igual que las demás figuras urbanísticas que lo desarrollan, por lo que cualquier persona podrá consultarlos en el Ayuntamiento, así como solicitar por escrito información Municipal acerca del régimen urbanístico de una finca o sector.

#### Art. 8. Interpretación del P.D.S.U.

1. Las prescripciones del Proyecto y de sus ordenanzas, se interpretarán a la vista de la legislación urbanística y, en caso de duda, a favor de la menor edificabilidad y de los mayores espacios de uso y servicio público.





2. Será nula y sin valor cualquier interpretación que contravenga normas imperativas de la legislación urbanística vigente.



TITULO II. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LOS P.D.S.U.SECCION 1ª.- Disposiciones generales.

## Art. 9. Consideraciones genéricas.

Las máximas alturas permitidas y condiciones de volumen y ocupación de la parcela en Suelo Urbano vendrán definidas, en cada manzana o área concreta, por la aplicación del párrafo segundo del artículo 99.2 del Reglamento de Planeamiento, en virtud de los artículos 73 de la Ley y 98 del Reglamento, entendiéndose que son éstos últimos, de carácter general y rango superior (artículo 98.3 del Reglamento) los que determinan en todo caso, los criterios limitativos a que se refiere la salvedad final del párrafo primero del artículo 74 de la Ley del Suelo. Se adoptará como fundamento la adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas, la tipología, características estéticas, típicas y tradicionales de cada manzana, núcleo o conjunto actualmente existente.

En virtud del artículo 34 del Reglamento de Gestión, la ejecución de las actuaciones que se deriven del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano podrá realizarse mediante expropiación, según lo establecido por los artículos 143 y siguientes de la Ley de Régi-





men Local, y, en su caso, mediante contribuciones especiales, con arreglo al artículo 145 de la Ley del Suelo.

No obstante, cuando sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del Planeamiento -- propuesto por el Proyecto de Delimitación, podrá actuarse mediante el procedimiento de normalización de fincas regulado por los artículos 117 y 121 del Reglamento de Gestión.

Con arreglo al mencionado artículo 34 del Reglamento de Gestión, la ejecución de viales y obras anejas en Suelo Urbano se podrá efectuar por los propietarios, según lo contemplado en el artículo 40 del mismo Reglamento, o bien mediante iniciativa municipal como Proyecto de Obras Ordinarias, según el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, mediante contribuciones especiales según la legislación de Régimen Local (Real Decreto 3250/1976 de 30 de Diciembre).

Podrán realizarse Estudios de Detalle para desarrollar los proyectos de Delimitación con Ordenanzas y alineaciones, definiendo su ámbito y limitaciones, y salvaguardando las características ambientales de la localidad.





No se podrán redactar los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refieren el número 2 del artículo 76 y la Sección cuarta del Capítulo 8 del Título Primero del Reglamento de Planeamiento, al amparo del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por lo contenido en el número 6 del artículo 76 del mismo Reglamento. No obstante, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades y por los motivos que se contienen en los números, 1, 3 y siguientes de dicho artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, entendiéndose que, en estos supuestos, no constituyen desarrollo del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en cuestión.

El Suelo no Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que, en su caso, impusieran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial con respecto al concepto de núcleo de población, superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estéticas de las edificaciones, sujetándose, en todos los casos,





a los criterios de los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Toda modificación o ampliación de los elementos del Proyecto de Delimitación, en sus límites, alineaciones, rasantes u Ordenanzas requerirá nueva tramitación, conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo y 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de que la Comisión Provincial estime procedente la sustitución por Normas Subsidiarias Municipales.

La Comisión Provincial de Urbanismo, cuando se den circunstancias como las mencionadas en los párrafos 14 y 25 de esta Instrucción, u otras derivadas de la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo -- Urbanístico o de la capacidad o necesidades de gestión del propio Municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Reglamento de Planeamiento, deberá instar del municipio la redacción del instrumento de Planeamiento adecuado, cuando menos transitoriamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a que se refiere el artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento.



SECCION 2ª.- Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Art. 10. Contenido de los Estudios de Detalle.

1. Tendrá como finalidad preveer o reajustar, separada o conjuntamente, el señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del Proyecto de Delimitación.

2. Además de la documentación justificativa de los extremos señalados en el apartado anterior contendrán:

- a) Memoria Justificativa.
- b) Planos de Información Urbanística a escala adecuada y como mínimo 1:500.

Art. 11. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Deberán detallar y programar las obras de Urbanización necesarias para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor o autores del Proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Proyecto sin desarrollar, salvo las adaptaciones precisas para la realización material de las obras.

2. Contendrán :

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y situación en relación al conjunto urbano.



- c) Planos de Proyecto y Detalle.
- d) Mediciones, Cuadro de precios descompuestos y Presupuesto y Pliego de Condiciones de las obras y servicios.

Art. 12. Tramitación de Proyectos de Obras Ordinarias.

Los proyectos de Urbanización y de obras Ordinarias serán tramitados conforme conforme a lo señalado en el art. 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de planeamiento.

Art. 13. Tramitación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.



TITULO III. REGIMEN DEL SUELO.SUBTITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 14. Clasificación del suelo a efectos del Proyecto de Delimitación.

En base a lo previsto a los artículos 81.2 de la Ley del Suelo y a las determinaciones establecidas en los art. 102 y 103 del Reglamento de Planeamiento y como consecuencia de la delimitación el suelo municipal queda clasificado en SUELO URBANO y SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 15. Correspondencia de la clasificación y de las Normas con los Planos.

Las previsiones contenidas en los documentos del P.D.S.U., en relación con las clases del suelo, son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planos, no existiendo ningún otro documento del que se pueda deducir clasificación contraria.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la escala más ampliada dominará sobre la de menor ampliación.

Dominando por tanto la escala 1:2000 sobre la 1:5000. Así mismo predominarán los planos de la Delimitación del Suelo Urbano sobre cualquier esquema o gráfico de los documentos escritos.



Art. 16. Aplicación de las Normas.

Las presentes Normas son aplicables directamente al suelo urbano.

SUBTITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO.



Las condiciones a las que deberá ajustarse la edificación serán las especificadas por las siguientes Ordenanzas y Normas.

SECCION 1ª.- Disposiciones generales.

Art. 17. Definiciones.

A efectos de estas Ordenanzas cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

1. Alineaciones actuales. Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

2. Alineaciones Oficiales. Son las que se fijan como tales en este P.D.S.U.; pueden ser Alineaciones Exteriores y Alineaciones Interiores.

a) Alineaciones exteriores.

Son las que en el P.D.S.U., fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles o plazas.



b) Alineaciones interiores.

Son las que se fijan mediante el fondo edificable.

3. Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
4. Altura de visos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
5. Altura libre de pisos. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.
6. Angulo de desviación. Es el ángulo, expresado en grados sexagesimales, que forma con el frente de parcela cada uno de los linderos laterales de la misma. Este ángulo se mide, tomando como origen el sentido de las agujas del reloj para el lindero que queda a la derecha, mirando la parcela desde la vía de acceso. Se mide en sentido contrario a las agujas del reloj, para el lindero que queda a la izquierda.
7. Chaflan. Es la parte de la línea de edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

8. Edificio exento. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por superficies libres de edificación.
9. Edificio exclusivo. Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.
10. Edificios e instalaciones fuera de ordenación. Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente P.D.S.U. que resultasen disconformes en cualquier aspecto con el mismo. Se exceptúan aquellos que lo están por razón de :
- a) la alineación oficial interior.
  - b) la alineación oficial exterior, en lo que se refiere al chaflán.
11. Fachada. Es el paramento exterior del edificio que da frente a una vía de comunicación, tenga o no acceso desde ella.
12. Finca fuera de línea. Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
13. Finca remetida. Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
14. Fondo de parcela. Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.
15. Frente de parcela. Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.



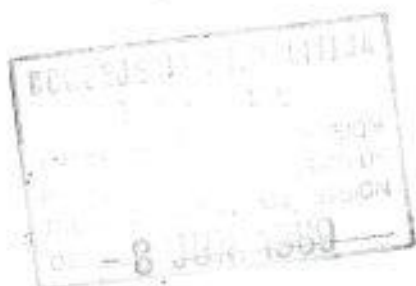
16. Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada.
17. Línea de edificación en planta baja. Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.
18. Manzana. Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.
19. Parcela edificable. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
20. Espacio libre interior de manzana.
  - a) Se entiende por espacio libre interior de manzana, el espacio que, resultando de la aplicación de los fondos edificables, engloba los patios traseros de las parcelas. Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideración de alineaciones.
  - b) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de modo expreso en la regulación de las zonas o los usos.
21. Patio de parcela. Es la parte de superficie libre situado dentro de la parcela edificable.
22. Pieza habitable. Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todos los que no sean vestíbulos, pasillos, áreas, despensas, roperos, traste-



ros, depósitos y aparcamientos.

23. Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en , o por encima de la rasante oficial.
24. Portal. Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.
25. Rasantes actuales. Son las superficies longitudinales de las vías existentes.
26. Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas conforme al presente proyecto.
27. Retranqueos. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. También entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal; en el segundo de retranqueo lateral o posterior.
28. Semisótano. Es la totalidad o parte de la planta cuyo pavimento se encuentra todo o en parte, por debajo de la rasante oficial, y su techo se encuentra en su totalidad por encima de la rasante oficial.
29. Solar. Es la superficie del suelo apto para la edificación y que cumple las siguientes condiciones :





- a) Reunir los mínimos relativos a ángulo máximo de desviación de linderos laterales respecto a la perpendicular al lindero frontal, longitud del lindero frontal y fondo que se fijan en las ordenanzas particulares.
- b) Estar urbanizado con arreglo a las normas establecidas en el presente Plan de Ordenación y en los Proyectos de Urbanización que se redacten.
30. Sótano. Es la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial.
31. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.
32. Superficie libre de edificación. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.
33. Ocupación máxima. Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.
34. Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas en toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados. Las construcciones subterráneas debajo de los espa



- cios libres destinados exclusivamente a apartamientos, se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.
35. Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.
36. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.
37. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Art. 18. Ambito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas tendrán como objeto regular la Ordenación urbana y, en especial la edificación en el área urbana, definiendo las condiciones en que ésta deberá desarrollarse en cada una de las subáreas delimitadas.

Art. 19. Parcela mínima edificable.

1. Se considera como parcela mínima edificable aquel terreno que cumpliendo las condiciones del artículo 81.2 de la Ley del Suelo, reuna además los siguientes requisitos.

a) Línea de fachada coincidente con la alineación oficial en una distancia igual o superior a 5,00 m. para parcelaciones existentes y de 8,00 m. para nuevas parcelaciones.





b) Fondo medio, según perpendicular referida a la mencionada alineación oficial superior a 6 metros.

c) Superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>.

2. Para resolver situaciones en que la parcela no reuna las condiciones antes exigidas. Los propietarios de los solares colindantes a la parcela no edificable, podrían acudir a cualesquiera de los medios previstos en la ley del Suelo.

Si dichos propietarios de las parcelas afectadas, no adoptasen solución en el plazo que pueda fijar el Ayuntamiento éste podrá iniciar expediente de expropiación forzosa por razones de urbanismo, tanto de la parcela no edificable como de la superficie necesaria de los colindantes, para regular la situación.

Art. 20. Cesiones de parcela para viales.

Los propietarios vendrán obligados a la cesión gratuita de los terrenos para viales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83.3. de la Ley del Suelo.

SECCION 2ª.- Condiciones de volumen e higiénicas.

Art. 21. Disposiciones genéricas acerca de las condiciones generales de volumen e higiénicas

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cual --







quier edificación, así como la forma de medir y a plicar estas limitaciones y las condiciones de sa lubridad e higiénicas.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3. Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las dis posiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

#### CAPITULO 1 . Alineaciones y rasantes.

Art. 22. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes en todas las zonas del suelo Urbano serán las definidas en los pla - nos de Ordenación del suelo urbano y en los Estu - dios de Detalle que lo desarrollen.

2. Las alineaciones se considerarán de dos tipos:

a) Exteriores, o aquellas que constituyen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores.

b) Interiores, o las definidas por el fon- do edificable y que constituirán una lí - nea paralela a la de fachada (alineación exterior); a una distancia constante de 20 metros, y sólo para edificios que es- tando en esquina, varíen de altura en fun- ción del ancho de las distintas calles.

3. Las rasantes se fijarán con la precisión que permita la definición de las referencias cartográficas, estableciéndose en cada caso las definitivas por los Servicios Técnicos Municipales.

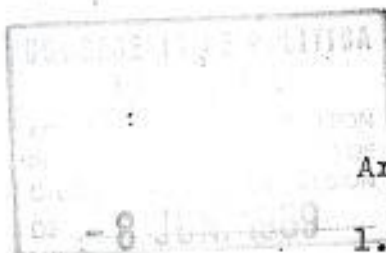
Para ello los acuerdos serán horizontales en los cruces y para el establecimiento de las rasantes se efectuará con el menor movimiento de tierras posible.

4. Las alineaciones y rasantes serán obligatorias para todos los propietarios (Públicos o privados), no pudiéndose construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones y rasantes que le corresponda, realizándose las mencionadas operaciones por los servicios técnicos municipales con levantamiento de acta y abono de la tasa correspondiente.

#### Art. 23. Aceras.

Todas las calles irán provistas de aceras con las siguientes características:

1. Ancho según se indica en el cuadro anexo, por calles, siendo el mínimo de 1,00 m., incluyendo el bordillo de delimitación de la calzada
2. Pendiente transversal del 2% con vertiente hacia la calzada.
3. Bordillo de delimitación de calzada de 15 cm. de altura sobre el mordiente de la misma.
4. Alineación de bordillo paralela a la oficial



## Art. 24. Chaflanes.

1. Dada la estructura urbana del núcleo se dispondrán chaflanes solamente en esquinas de edificaciones inferiores a los 90° y su dimensión mínima será de 2 m. en calles menores o iguales a 9 m. de ancho, y de 3 m. en calles mayores a 9 m. de ancho.
2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.
3. Podrá disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 10 cm.

## Art. 25. Alineaciones en carretera.

En vías de penetración a la ciudad, que son los accesos de las distintas carreteras, la alineación oficial se ajustará a lo especificado por el M.O.P.U. , la Excmá. Diputación Provincial y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para las vías de su respectiva competencia, que en el caso que nos ocupa, supone dejar una banda de protección de 18 mts. contados desde el borde de la calzada.

CAPITULO 2 . Alturas.

## Art. 26. Regulación de las alturas.

1. La altura de las edificaciones serán reguladas en función del ancho de las calles tal y como sigue :

Calles menores de 9 m. .... 2 plantas

Máximo H = 7,00 m. ( Pb + 1 )

Mínimo H = 4,00 m. ( Pb )

Calles mayores o iguales de 9 m. .... 3 plantas

Máximo H = 10,00 m. ( Pb + 2 )

Mínimo H = 7,00 m. ( Pb + 1 )

2. La altura máxima se medirá verticalmente, hasta la cara inferior del último forjado.

3. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los distintos supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a veinte metros. Si sobrepasara esta longitud, se tomará a los 10 m. del punto más bajo de la rasante pudiéndose escalonar la construcción en modo que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.



b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponde a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el apartado anterior a), pero operándose con el conjunto de las fachadas como si se tratara de una sola.

- Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes en una longitud máxima variable dentro de los 20 m. de fondo edificatorio correspondiente a la calle a la que corresponde la mayor altura.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán

- En los casos en que la profundidad de la parcela supere los 40 m. medidos perpendicularmente a cada una de las fachadas, se tratarán como edificios independientes de distinta altura.

- En el supuesto que el fondo total de parcela no superara los 40 m., se ocupará en 20 m. con la altura mayor y el resto--



con la altura menor. Si el fondo correspondiente a la altura mayor cubriera el 100% de la parcela aún dando ésta frente a dos calles se ocupará toda ella con la altura mayor

d) Edificios con frente a plazas.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyan a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

e) Edificios con frente a parques o jardines públicos.

En los casos en que la alineación no de frente a vial, pero sí a suelos destinados a parques o jardines, tanto si éstos tienen o no acceso rodado serán considerados como plazas y por tanto la edificación que a ellos de frente se tratará como fachada con la altura que le corresponda según los apartados anteriores.

Art. 27. Altura de piso.	Máxima	Mínimo
Planta baja .....	4,20 m.	3,00 m.
Altura de pisos .....	3,00 m.	2,50 m.

Art. 28. En patios de parcela.

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

Art. 29. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o cubierta. En el primer caso se permite la ejecución de faldones con pendiente de hasta 45° a partir del borde de forjado que determine la altura máxima tanto en fachada como en patios contándose como tal borde el del alero en fachada si está permitido y con una altura de cumbrera de 4 m., sobre la máxima autorizada. Se autoriza mayores pendientes que la indicada siempre que el volumen resultante sea inscribible en el descrito con faldones a 45°. Dentro del volumen de la cubierta se permite la distribución de espacios no habitables destinados a albergar instalaciones de calefacción, aire acondicionado, maquinaria de ascensores, cuartos trasteros, etc., así como el torreón de escalera.

2. En el caso de azotea sólo se permitirán las -- construcciones del torreón de escalera y maquinaria de ascensores admitiéndose la disposición de equipos de aire acondicionado o calefacción, a la intemperie. La edificación o instalación deberá ser

inscribible dentro del volumen formado por planos a 45° a partir de los bordes de forjado en fachada y con una altura en cualquier punto no superior a 4,00 m., sobre la máxima autorizada.

En cualquier caso la superficie de la azotea no podrá superar la tercera parte de la superficie total de la cubierta por razones estéticas tal y como se especifica en el Art. 157 de estas Ordenanzas.

Art. 30. Medianerías vistas y fachadas secundarias.

1. Las medianerías, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de fachadas principales.

2. La adopción de alturas inferiores a la máxima prevista (cumpliendo la altura mínima), conllevará la obligación de tratar los muros de las fincas colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

Art. 31. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

Capitulo 3. Entrantes, salientes y vuelos.

Art. 32. Entrantes, salientes y vuelos.

1. No se permitirá salir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.



En las zonas en que se establecen retranqueos obligatorios respecto a la alineación oficial, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni subterránea aunque se destine a aparcamientos, excluidos los vuelos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

Art. 33. Cuerpos volados.

Se permiten cuerpos volados que tendrán de dimensión el 60 % del ancho del acerado y como máximo serán de 50 cm.

Art. 34. Balcones , cornisas y aleros.

1. Los cuerpos volados y los balcones, se separarán 1 metro como mínimo de las edificaciones adyacentes a ella en sus límites a ambos lados.
2. Estos salientes podrán ser, además de cornisas y aleros, terrazas o balcones con barandillas no opacas de 1,20 m. de altura máxima medida desde el pavimento de la terraza o balcón.
3. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m.

Art. 35. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, só-

lo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,25 m. . Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal sin ocultar ninguna de sus partes. En los edificios que no sean de uso exclusivo comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Unicamente, en condiciones especiales en que puede conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Art. 36. Toldos.

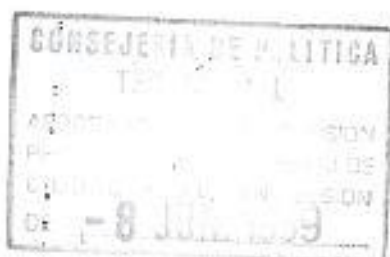
En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

Art. 37. Muestras.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:



- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad, perdurabilidad o estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determina en cada Ordenanza.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
- d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y



con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

- f) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de las Ordenanzas, y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

#### Art. 38. Banderines.

1. Se entiende por tales los anuncios normales o perpendiculares al plano de fachada.
2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura su-





perior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

#### Capítulo 4. Patios.

##### Art. 39. Patios libres de manzana.

Son aquellos constituidos como consecuencia de la limitación del fondo máximo edificable.

##### Art. 40. Fondo máximo edificable y ocupación máxima parcela.

No se establece límite máximo para el fondo, salvo lo especificado en el artículo 26 relativo a edificios en esquina con calles de diferentes anchos.

La ocupación máxima de la parcela sería del 75 %. La no limitación de fondo obedece a la estructura urbana del Municipio para consolidar y promocionar las tipologías de patios típicas de la zona.

##### Art. 41. Condiciones de edificación en patios libres de manzana.

Podrán realizarse edificaciones destinadas exclusivamente a garage-aparcamiento y usos industriales, sólo en planta baja y con una altura igual o inferior al máximo de esta planta ( 4,20 m.) y coincidente con ésta.



## Art. 42. Patios cerrados de parcela.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables y no habitables de la vivienda o local sean, como mínimo de tres metros, del muro fronterero.
2. Asimismo la forma de la planta del patio será tal que permita un círculo de diámetro no inferior a tres metros.
3. El patio mantendrá lógicamente esta dimensión mínima en toda su altura.
4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
5. Los patios cerrados cumplirán las siguientes superficies mínimas en función del número de plantas del edificio:

Edificios de 1 planta .....	9 m <sup>2</sup> .
Edificios de 2 plantas.....	12 m <sup>2</sup> .
Edificios de 3 plantas.....	16 m <sup>2</sup> .

## Art. 43. Aperturas en la alineación de manzana.

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros y un fondo máximo de tres, si no dan huecos a ellas.
2. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos o patios cerrados.

## Art. 44. Otros patios.

1. Conforme a la tipología existente en la localidad se permitirán patios separados de la calle, únicamente por cerramiento coincidente con la alineación oficial de altura mínima de 3 m., medidos en cada punto sobre la rasante oficial.

## Art. 45. Patios mancomunados.

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
- d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

## Art. 46. Cubiertas en patios de parcela.

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



## Art. 47. Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso.

## Art. 48. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

## Art. 49. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garages. Tanto las de despensa como las de garages, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.





3. Las chimeneas con altura superior a 9 m. deberán tener comunicación interior o patio, con una sección mínima de  $1/5$  de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m. .

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por instalaciones tipo "shunt" u otras instalaciones adecuadas, que cumpliendo especificaciones técnicas, sean autorizadas previamente por el Ayuntamiento.



#### Capitulo 5. Portales y Escaleras.

##### Art. 50. Portales.

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o al ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m.. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,10 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

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

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

## Art. 51. Escaleras.

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

- Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y una contrahuella máxima de 17,5 cm., siendo el número máximo por tramo de 15.

- La altura máxima de la barandilla será de 0,85 m.

- Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

- Las escaleras interiores a vivienda tendrán anchos y medidas de peldaños libres

2. En las edificaciones hasta de dos plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a un medio de la que tenga la caja de escalera. En este caso la dimensión mínima del hueco central será de 0,80 metros como mínimo.

3. En edificios de más de dos plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4. Las escaleras de sótanos, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

- b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- c) El ancho de cada tramo será como mínimo de 1 m. .
- d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose el peldaño compensado y no pudiéndose sobrepasar la contrahuella de 18 cm., ni la huella ser inferior a 27 cm.
- e) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.

5. Será obligatoria la instalación, de al menos un aparato elevador, cuando existan dos o más plantas de sótano.

#### Capitulo 6. Normas constructivas generales.

##### Art. 52. Desmonte de solares.

Todo solar cuyo terreno esté elevado por encima de la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta para ello, las siguientes normas:

1. La rasante del piso de la planta baja será determinada por los servicios técnicos Municipales.
2. Las excavaciones necesarias para la explanación del terreno, se ajustarán en caso de no preverse --

sótanos o semisótanos, a la rasante que se obtenga con arreglo al párrafo anterior.

3. La ejecución de las excavaciones se hará de manera que no se entorpezca la vía pública, con materiales, máquinas u otros elementos que sea preciso utilizar. Se evitará en lo posible la producción de polvo para lo cual si es necesario, se humedecerá el terreno.



#### Art. 53. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección Facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.



3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Art. 54. Apeos.

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho.

Quando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obli-

gación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

#### Art. 55. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1 metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desa-



parición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja; continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. la instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello,



desde el momento en que transcurra un mes sin dar co  
mienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá su  
primirse la valla y dejar libre la acera al tránsito  
público.

Art. 56. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares, en los que se va-  
yan a efectuar obras, se permitirán, con carácter  
provisional, construcciones dentro de las alineacio-  
nes de las líneas de edificación, destinadas a guar-  
derías, depósitos de materiales o elementos de la  
construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la  
licencia de la obra principal llevará implícita la  
autorización para realizar las obras provisionales  
mencionadas, siempre que el solicitante hubiese espe-  
cificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones,  
deberán ser demolidas a la terminación de la obra  
principal, así como en el caso de anulación o caduci-  
dad de la licencia.

Art. 57. Maquinaria e instalaciones auxiliares de  
obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las o-  
bras de construcción, habrán de ser objeto de autori-  
zación municipal para su funcionamiento, con carácter  
provisional, y deberán cumplir la normativa vigente  
sobre protección del Medio Ambiente, contra la emi-  
sión de ruidos e incontaminación atmosférica.



El Ayuntamiento podrá exigir, certificado de la instalación al técnico competente, cuando lo considere oportuno.

Art. 58. Cimientos.

1. Los paramentos exteriores de los cimientos que den a fachada, coincidirán con la alineación oficial de ésta en una profundidad mínima de 1,50 m.
2. Por debajo de esta profundidad, podrán invadir el subsuelo de la calzada (sea rodada o peatonal) en 0,50 metros a partir de la mencionada alineación oficial.
3. Si como consecuencia de las excavaciones para la cimentación se descubrieran restos arqueológicos, objetos artísticos, o cualquier otro tipo de elemento que pudiera ser objeto de catalogación como de interés histórico-artístico o arqueológico, el propietario del terreno quedará obligado a dar cuenta al Ayuntamiento, quien, previo levantamiento del acta correspondiente e informe favorable de la Comisión Provincial de Monumentos y otros organismos competentes en la materia, adoptará las medidas oportunas en cada caso, de acuerdo con las disposiciones vigentes a este respecto.

Art. 59. Estructuras.

1. Las estructuras de las edificaciones deberán estar formadas por materiales incombustibles.
2. En caso contrario, deberán justificarse suficientemente las causas y, en todo caso, el Ayuntamiento se

reserva el derecho a, la concesión de la licencia

Art. 60. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Ordenanzas. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo; que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión. La cerca deberá estar ejecutada transcurridos, como máximo, seis meses de iniciada la edificación.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
3. La cerca, si es definitiva, habrá de ser de piedra, mampostería o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerarán que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo el solar, -- transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrá de ser vallado siempre de modo definitivo.
4. La altura mínima de los cercos deberán ser de dos metros; tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de

la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6. Si se dejase sin cumplir la obligación regulada en el apartado 1, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por la brigada Municipal, con cargo al propietario de la finca.

#### Art. 61. Protecciones.

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

#### Art. 62. Aislamientos.

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

2. Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las normas de Recomendaciones I.S.O.



(Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia en las Normas UNE está reflejada en la 23093.

Capítulo 7. Dotaciones y servicios.



Art. 63. Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 100 litros habitante y día.

Art. 64. Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán utilizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.



Art. 65. Evacuación.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalen las disposiciones vigentes.

Art. 66. Trituradores de basuras.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. No obstante, en casos muy especiales y plenamente justificados, podrá autorizar la Alcaldía Presidencia, previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, la instalación y uso de aparatos de ese tipo.

Art. 67. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, televisión, pararrayos, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes, y ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.
3. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 68. Cuartos de basuras.

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

Art. 69. Servicios de cartería.

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

Art. 70. Aparatos elevadores.

1. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados, teniendo como única comunicación, las puertas de los pisos, debiendo en cambio estar comunicados directamente con alguna escalera o indirectamente con ella a través de un corredor.

Art. 71. Antenas colectivas.

En lo sucesivo todos los edificios de nueva construcción, de más de 4 viviendas, irán provistos de antena colectiva para los receptores de televisión, instaladas según la Normativa vigente que la regulan.



## Art. 72. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, tec., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

## Art. 73. Señalización de fincas.

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

Capitulo 8 . Edificios afectados por estas Ordenanzas.

## Art. 74. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del suelo en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Ordenanzas, que resultaran disconformes con las mismas, se rán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 % de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del -- 10 % de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, 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 de la fecha en que se pretendiese -- realizarlas.

#### Art. 75. Obras de reforma.

1. En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Para las obras de reforma, y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquellas que supongan modificación de elementos estructurales y obra menor, las restantes.





Capitulo 9 . Condiciones que deben reunir las obras de urbanización.

Art. 76. Condiciones mínimas de urbanización.

1. Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

- Calzadas y paseos: estarán pavimentados en forma definitiva y encintadas las aceras. En el caso de que por razón de las propias obras de construcción de edificaciones o por cualquier otra causa, sea preferible que el pavimento no esté totalmente terminado deberá justificarse este aspecto aportando el compromiso de su terminación por parte de quien corresponda o de la parte interesada en la calificación.

Las calzadas y paseos, dispondrán de instalación de alumbrado público, de acuerdo con los criterios que señale el Ayuntamiento y con niveles luminosos que no podrán ser inferiores a 10 lux.

- Abastecimiento de aguas: deberá poder hacerse a partir de la red general de Distribución, con dotación garantizada mínima de 100 litros por persona y día. No se tendrán en consideración a estos efectos las captaciones de agua en pozos o cualquier otro procedimiento de abastecimiento excepto el indicado.



- Evacuación de aguas: Deberá poder realizarse a la red Municipal de Saneamiento no siendo aceptable a estos efectos el vertido a pozos negros, galerías filtrantes o cualquier otro sistema que no sea el indicado.

- Suministro de energía eléctrica: Deberá dispo-  
nerse del mismo a pié de solar y en la potencia necesaria o justificar su disponibilidad mediante compromiso con la correspondiente Compañía Suministradora. Por lo que respecta a las previsiones de potencia se estará a lo dispuesto en las Previsiones Mínimas con Proyectos de obras Ordinarias de estas Normas.

2. El Ayuntamiento, en suelo urbano, podrá condicio-  
nar la concesión de licencia de edificación al pago por adelantado del coste de las obras de infraestructura precisas para el cumplimiento del apartado 1.

#### Capitulo 10. Servidumbres y Conservación de la edificación

##### Art. 77. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afecta-

dos con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 78. Conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

4. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que



declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 79. Conservación de servicios y espacios públicos.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios e instalaciones, etc, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o conpropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso



de que no se efectuase debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.



SECCION 3ª. División del suelo urbano en zonas y su regulación.

Art. 80. Clasificación.

El suelo urbano a los efectos de regulación de la edificación y uso se divide en las zonas delimitadas en los planos de Delimitación del Suelo Urbano, que son las que a continuación se enumera.

- a) Ordenanza 1ª. Residencial.
- b) Ordenanza 2ª. Equipamientos Cívicos-Comunitarios
- c) Ordenanza 3ª. Servicios Urbanos.
- d) Ordenanza 4ª. Espacios Libres Públicos.

Capitulo 1 . Ordenanza 1ª. Residencial.

Art. 81. Definición.

1. Generalidades.

1.1. Ambito de aplicación. Se aplicará a toda el área calificada como suelo urbano por la presente



Delimitación, con excepción de los espacios destinados a Equipamientos y dotaciones y a espacios libres públicos.



2. Condiciones de volumen e higiénicas.

2.1. Parcela mínima y frente mínimo.

Serán los siguientes:

Parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>. y frente mínimo de 5,00 metros en parcelaciones existentes y parcela de 120 m<sup>2</sup>. y frente mínimo de 8,00 m. en nuevas parcelaciones.

2.2. Superficie máxima construible.

Para los dos grados, la ocupación máxima de parcela sería del 75 %.

En calles de distinto ancho, se podría edificar con un fondo de 20 m. respecto de la calle de mayor ancho en la de menor ancho y en función del mismo según el artículo 26.

2.3. Número de plantas. El número de plantas para los dos grados está en función del ancho de la calle, según el artículo 26.

Calles 9 m. .... 2 plantas H= 7 m.  
 Nº plantas máximo ..... Calles 9 m. .... 3 plantas H= 10 m.

En ambos casos se tolera disminuir en planta la máxima autorizada, con obligación de tratar las medianeras colindantes que quedan al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.



### 3. Condiciones de uso.

#### 3.1. Usos permitidos. Se permiten:

- a) Vivienda. En grado 1º la categoría 2ª y en grado 2º categorías 1ª y 2ª.
- b) Garage-aparcamiento. En grado 1º las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. En grado 2º todas las categorías.
- c) Industria. En grado 2º las categorías 1ª y 2ª.
- d) Hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural y sanitario en los dos grados y en todas sus categorías.

#### 3.2. Usos prohibidos. Todos los no especificados.

### 4. Condiciones estéticas.

Le serán de aplicación, las Normas Generales estéticas y las de conservación de los valores histórico-artísticos, sobre todo en lo referente a la conservación, adecuación y refuncionalización si el caso lo requiere de los edificios o conjuntos urbanos incluidos en el precatálogo.

Capitulo 2. Ordenanza 2ª. Equipamientos Cívico-Comunitarios

Art. 82. Descripción.

1. Generalidades.

1.1. Ambito de aplicación: Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos.

1.2. Clasificación: Se distinguen cuatro grados en función del tipo de uso:

Grado 1º. Equipamiento educativo.

Grado 2º. Equipamiento religioso.

Grado 3º. Equipamiento público-administrativo.

Grado 4º. Equipamiento sanitario asistencial.

2. Condiciones de volumen e higiénicas.

2.1. Parcela mínima y frente mínimo.

Son las correspondientes a los sectores definidos en la Ordenanza 1ª.

2.2. Superficie máxima construible.

1. Las condiciones de volumen a aplicar en cada caso, son las existentes si se trata de usos ya implantados y las que fijen los proyectos específicos que se redacten, siempre que apliquen la Normativa específica existente en cada caso y no superen las alturas previstas por el P.D.S.U., para cada Sector.

2. No obstante el tipo edificatorio se regula en principio según alineación de vial, podrá ejecutarse como edificación aislada cuando ocupen la





totalidad de la manzana, cuando venga obligado por condiciones higiénicas o características propias del equipamiento o porque así lo estime oportuno la Corporación Municipal en su momento.

3. En este supuesto la edificabilidad neta máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. no pudiendo superarse la altura máxima correspondiente al sector donde se ubique. El retranqueo mínimo de linderos laterales y de fondo será de 3 metros.

4. La forma y distribución de los cuerpos de edificación, en este caso, deberán permitir la sistematización en el interior de la parcela de amplios espacios de arbolado y jardinería.

### 3. Condiciones de uso.

#### 3.1. Usos permitidos.

- a) Vivienda, en los cuatro grados las dos categorías.
- b) Garage-aparcamiento, en todos los grados las categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- c) Oficinas, en los cuatro grados.
- d) Espectáculos, en grados 1ª, 2ª y 3ª.
- e) Centros y salas de reunión, en los cuatro grados.
- f) Religioso, en grados 1ª, 2ª y 3ª.
- g) Cultural, en grados 1ª, 2ª, y 3ª en sus tres categorías.
- h) Deportivo, en grado 1ª y 2ª.
- i) Sanitario, en grado 4ª.



3.2. Usos prohibidos. Todos los no especificados.

4. Condiciones estéticas. Le serán de aplicación las Normas Generales estéticas.



Capítulo 3 . Ordenanza 3ª. Servicios Urbanos.

Art. 83. Descripción.

1. Generalidades.

1.1. Ambito de aplicación. Las superficies destinadas a servicios diversos tales como: terminales de transporte, servicios de seguridad (acuartelamiento, servicios contra incendios, prisiones, etc.), y servicios urbanos de abastecimiento y -- distribución (mercados, centrales lecheras, depósitos de agua, centros de transformación, etc).

1.2. Clasificación. Se crean los siguientes grados:

Grado 1º. Terminales de transporte(viajeros y mercancías).

Grado 2º. Servicios de seguridad.

Grado 3º. Servicios de abastecimiento y distribución.

2. Condiciones de volumen.

2.1. Superficie construible. Al igual que los Equipamientos estos se regularán por las condiciones que se fijan para cada sector, según alineación de vial, de todos modos podrán ejecutarse como edificación aislada con arreglo a las condi-

ciones que fijen las disposiciones vigentes. En este supuesto la edificabilidad será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



### 3. Condiciones de uso.

#### 3.1. Usos permitidos:

- a) Vivienda, para los tres grados en las dos categorías.
- b) Garage-aparcamiento, para el grado 1º en todas sus categorías, para el grado 2º en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, y en grado 3º en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- c) Industria, en los tres grados se permite la 2ª categoría (almacenes).
- d) Oficinas, en los tres grados.
- e) Espectáculos, centros y salas de reunión, Religioso, Cultural y sanitario en grados 1º y 2º.
- f) Deportivo, en grado 2ª.

3.2. Usos prohibidos. Todos aquellos no especificados anteriormente.

4. Condiciones estéticas. Le serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.

## Capitulo 4. Ordenanza 4ª. Espacios libres públicos.

### Art. 84. Descripción.

#### 1. Generalidades.

1.1. Ambito de aplicación. Se aplica a los parques, jardines y plazas previstos en el presente proyecto, así como a las calles de exclusivo uso peatonal.

1.2. Clasificación. Se distinguen los siguientes grados:

Grado 1º. Parques, jardines y plazas de uso público.

Grado 2º. Calles y paseos peatonales.

2. Condiciones de volumen e higiénicas.

2.1. Retranqueos: Toda edificación deberá retranquearse como mínimo 5 m. de las vías de tráfico rodado.

2.2. Edificabilidad: En grado 1º no se podrá sobrepasar la edificabilidad de 0,04 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de la superficie de que se trate.

2.3. Superficie máxima construible.

En grado 1º será el 1 % del suelo, pudiendose destinar otro 1 % de espacio sin edificar, para el mismo uso.

2.4. Altura máxima. Esta será de cuatro metros.

3. Condiciones de uso.

3.1. Usos permitidos:

a) Comercial, solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores y plantas y tabacos con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup>.

b) Espectáculos, cuando la extensión y condiciones lo permitan

c) Centros de reunión, solo pequeños puestos de bebida fijos o de temporada con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup>.



d) Instalaciones de servicio y mantenimiento, en grado 1º almacenes de útiles de jardinería, limpieza y servicios de aseos.

3.1. Usos prohibidos. Todos los no especificados anteriormente.

4. Condiciones estéticas. Se ajustará en todo a las Normas Generales Estéticas.

SECCION 4ª. Disposiciones acerca de las condiciones generales de uso.

Capitulo 0. Clasificación y Aplicación.

Art. 85. Clasificación.

A efectos de estas Ordenanzas se consideraran los usos siguientes:

- 1. Vivienda.
- 2. Garage-aparcamiento y Servicios del Automovil.
- 3. Industria.
- 4. Hotelero.
- 5. Comercial.
- 6. Oficinas.
- 7. Espectáculos.
- 8. Centros o salas de reunión y relación.
- 9. Religioso.
- 10. Cultural.
- 11. Deportivo.
- 12. Sanitario.

Art. 86. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza particular correspondiente.

Art. 87. Ambito de aplicación.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación o de reforma.

Art. 88. Obras en edificios existentes.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a "usos permitidos" por la Ordenanza correspondiente.

Capitulo 1. Regulación del uso de vivienda.

Art. 89. Uso de vivienda. Definición

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

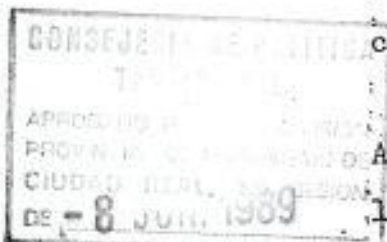
Art. 90. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Vivienda Unifamiliar. Es aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso.

2. Vivienda colectiva o plurifamiliar.

Edificio constituido por varias viviendas con acceso y servicios comunes.



Art. 91. Condiciones.

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto una de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza
- b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 15 m. de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura y que su profundidad sea igual o mayor que vez y media la anchura.

3. En estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de 3 m.,



como mínimo, a la que recaigan piezas habitables

CONSEJERIA DE POLÍTICA

PROYECTO DE ORDENANZA  
CIRCULAR Nº 1000  
DE 8 JUN 1989

Art. 92. Superficie mínima habitable.

1. Se define como superficie mínima habitable dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras viviendas o con locales de uso común o de otro uso, del edificio o con otros edificios. Queda por tanto excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles: por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>., así como las terrazas, los balcones; los tendederos, etc.

2. La superficie mínima habitable de una vivienda será tal que a cada persona del programa familiar considerado habrán de corresponderle 18 m<sup>2</sup>. para el programa mínimo de dos personas y 10 m<sup>2</sup>. para cada persona, a partir de dos, en programas familiares más amplios.

Art. 93. Volumen mínimo habitable.

1. Se define como tal el producto de la superficie mínima habitable por la altura libre de pisos de la vivienda.

2. A efectos del cómputo de la superficie mínima habitable no se considerará la superficie de suelo cuya altura sea inferior a 1,50 m.





3. La vivienda tendrá como mínimo un volumen habitable tal que, a cada persona del programa familiar le correspondan 43 m<sup>3</sup>. en el caso del programa de dos personas, y 24 m<sup>3</sup>. a cada persona que exceda de dos, en programas familiares superiores.

Art. 94. Superficie y volumen habitable.

La superficie y volumen habitables estarán en función del programa familiar, el cual deberá ponerse de manifiesto en el Proyecto de Edificación, y habrán de ser iguales o superiores a los siguientes mínimos que se reflejan en el cuadro adjunto 1.1.

Art. 95. Programas funcionales mínimos y superficies parciales mínimas.

Para cada programa familiar- de dos a ocho componentes - se señalan los programas funcionales mínimos, así como las superficies habitables parciales mínimas de las zonas en las que pueden agruparse los espacios de diferentes usos de la vivienda, según se especifica en el cuadro 1.1.

Art. 96. Superficies habitables mínimas.

Las dimensiones y superficies habitables mínimas para las piezas estarán en relación con el programa familiar y habrán de alcanzar al menos los valores que se fijan en el cuadro 1.2.



CUADRO I.I. SUPERFICIES HABITABLES MINIMAS POR AREAS

ESPACIOS	PROGRAMA FAMILIAR. Nº de Personas						
	2	3	4	5	6	7	8
ESPACIOS DE USO COMUN E.ESTANCIA C.COMEDOR K.COCINA	E	E	E	E	E	E	E
	C	C	C	C	C	C	C
	K	K	K	K	K	K	K
SUPERFICIE MINIMA DE ZONA (M2)	18	20	24	24	24	24	24
ESPACIOS DE USO PRIVADO D2.DORMITORIO DOBLE DI.DORMITORIO SIMPLE A.CUARTO DE ASEO Aa.ASEO ADICIONAL	D2	D2	D2	D2	D2	D2	D2
	-	DI	D2	D2	D2	D2	D2
	-	-	-	DI	D2	D2	D2
	-	-	-	-	-	DI	D2
	A	A	A	A	A	A	A
	-	-	-	-	Aa	Aa	Aa
SUPERFICIE MINIMA DE ZONA (M2)	15	21	21	27	29	36	38

CONSEJO MUNICIPAL  
 APROBADO EN SESION  
 PROMOVIDA POR EL CONCEJAL  
 CIUDAD REAL EN  
 DE - 8 JUN. 1989



CUADRO I.2. SUPERFICIES Y DIMENSIONES HABITABLES MINIMAS DE LAS PIEZAS.

ESPACIOS	SUPERF. MINIMAS M2.							LADO MENOR
	Nº DE PERSONAS							ML.
	2	3	4	5	6	7	8	
<b>A. ESPACIOS DE USO COMUN</b>								
E. ESTAR	12	12	14	14	16	16	18	3,00
C. COMEDOR	-	-	-	-	-	-	-	-
K. COCINA	4	6	7	7	7	7	7	1,70
E-C. ESTAR-COMEDOR	14	14	16	18	20	20	22	3,00
E-K-C. ESTAR-COCINA-COMEDOR	18	20	20	24	24	24	24	3,00
<b>B. ESPACIOS DE USO PRIVADO:</b>								
Cc. Dormitorio Matrimonio					10			2,70
C2. Dormitorio doble					8			2,50
CI. Dormitorio sencillo					6			1,80
								-
								-
<b>C. ESPACIOS COMPLEMENTARIOS</b>								
V. VESTIBULO					2,5			1,20
D. DISTRIBUIDOR					-			0,85

CONSEJERIA POLITICA  
 APROBADO  
 PROMOTOR  
 CIUDAD DE MADRID  
 DE 8 JUN 1989



## Art. 97. Cocinas.

Las cocinas han de ser independientes de los aseos y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independientemente del hueco de luz y ventilación.

## Art. 98. Escaleras.

1. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,90 m. en casas de hasta cuatro viviendas en total de 1,00 m. en casas de hasta 10 viviendas. En casas de hasta 30 viviendas de 1,10 m. . En casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1,00 m. o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

2. No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

## Capítulo 2. Regulación del uso de estacionamiento y aparcamiento.

## Art. 99. Definición.

Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto, fuera de la calzada, para parada o terminal de vehículos automóviles.

Se entiende por aparcamiento los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o en edificaciones, y las instalaciones necesarias destinadas a la guarda de vehículos automóviles.



Art. 100. Condiciones de los estacionamientos públicos.

1. Agrupación de los estacionamientos.

Los espacios de estacionamiento deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones ni a excesiva distancia a equipamientos o instalaciones.

2. Tamaño.

Con exclusión de accesos, rampas, y áreas de maniobras, para cada plaza de estacionamiento, deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 por 4,50 m. .

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida de los vehículos concordantes con las direcciones de tráfico . El ancho máximo de cada uno de los accesos del estacionamiento a la vía pública no sobrepasará los 7 m. .

4. Diseño y mantenimiento.

- a) todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.
- b) La iluminación utilizada para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramientos a las zonas residenciales próximas que ocasionen molestias a sus usuarios.

- c) No se permitirá en las áreas públicas de estacionamiento ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.

Art. 101. Previsión de plazas de aparcamiento.

Con independencia del suelo destinado a estacionamiento público se deberán prever plazas de aparcamiento privado de acuerdo con las condiciones previstas en el artículo nº 156.

Art. 102. Garages-Aparcamientos y Servicios del automóvil.

Definiciones.

1. Se denomina "Garage-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.
2. A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por "estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.



3. Se considerarán "Talleres del Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Art. 103. Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1. Garage-aparcamiento, anexo a vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la misma
- 2. Garage-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3. Garage-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- 4. Garage-aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.
- 5. Estaciones de Servicios.
- 6. Talleres del Automóvil.
- 7. Servicio público de transportes de viajeros y mercancías.

Art. 104. Condiciones.

1. La instalación y uso de garage-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las me-



didas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

3. Los garages-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Garage-aparcamiento. Categoría 1ª a 4ª y 7ª.

Los garages-aparcamientos en estas categorías se sujetarán, además, a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes.

Art. 105. Accesos.

1. Los garages-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m<sup>2</sup>., el ancho mínimo del acceso será de 3,4 ó 5 m., según den a calles de más de 14 m., comprendidas entre 10 y 14 ó menores de 10 m. respectivamente.

2. Los garages-aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup>. pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garages de menos de 600 m<sup>2</sup>. podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables siempre que las puertas den al mismo, sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 m<sup>2</sup>. sea superior este acceso a tres metros.



3. Los garages-aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup>. podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas, resistente al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. En los garages-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 m<sup>2</sup>., la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciales con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además una salida de ataque y salvamento.
5. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 % y las rampas en curva del 12 %, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.
6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 6 m.
7. Se autoriza la mancomunidad de garages-aparcamientos.



Art. 106. Plazas de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garages-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup>. por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso a vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Art. 107. Altura.

En garages-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2 m. en cualquier punto.

Art. 108. Aseos.

1. Los garages-aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup>. dispondrán de un retrete con lavabo.
2. Los de más de 2.000 m<sup>2</sup>. dispondrán de dos retretes con lavabo.
3. Cuando existe más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

Art. 109. Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garages-aparcamientos de hasta 2.000 m<sup>2</sup>. y superior a 1,30 m. en los de mayor superficie

## Art. 110. Construcción.

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garage o aparcamientos, habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
2. El recinto del garage-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
3. Podrá comunicarse el garage-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble, cuando estos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistente a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de 4 m. de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.



4. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

5. Se permitirá en los garages-aparcamientos en patios de manzana, la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

6. En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garage-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

7. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la vía pública.

#### Art. 111. Ventilación.

1. La ventilación proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>., situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos ----

resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m. la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 m., de cualquier hueco o abertura de las construcciones y colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 m. debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50m de manera que en el punto más afectado se superen los niveles de inmisión.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que exista 1 m<sup>2</sup>. de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situarán en local de fácil acceso.

3. Los garages-aparcamientos subterráneos o no ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle,

separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Art. 112. Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Art. 113. Iluminación.

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garages de más de 2.000 m<sup>2</sup>. con un nivel mínimo de 5 lux.

2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, deberá justificarse técnicamente y se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

Art. 114. Instalaciones contra incendios.

1. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 Kilos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, en todo tipo de garage-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro, como mínimo, por



cada 500 m2. o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 500 m2.

En los garages superiores a 500 m2. se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada 500 m2. de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

2. Si esta superficie de 500 m2. estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de la norma UNE.

3. Se instalará en cada 500 m2. de garage o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa y gasolina.

4. Igualmente se instalarán por cada 500 m2. o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán

estar en sacos para su fácil transporte, y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

5. Los garages-aparcamientos de más de 2.000 m<sup>2</sup>. dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra incendios.

6. Los garages-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

7. En garages-aparcamientos de más de 2.000 m<sup>2</sup>. se instalará un sistema eficaz de evacuación de humos.

8. No será necesario prever aparatos de extinción en los garages-aparcamientos de menos de 50 m<sup>2</sup>. de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de 25 l. de capacidad y una pala para su lanzamiento.

Art. 115. Desagües.

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de depuración de grasas.

Art. 116. Establecimientos anexos a los Garages-aparcamientos.

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, las prescripciones contenidas



en los artículos siguientes.

Art. 117. Instalación de engrase y lavado.

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garages-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada Zona.

Art. 118. Talleres.

Como anexos a los garages-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las Normas Generales de cada Zona.

Deberán estar aislados del garage por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.



Art. 119. Carga de batería.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garage y con ventilación suficiente.

Art. 120. Surtidores de gasolina.

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garages-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

Art. 121. Prescripciones de explotación de los  
surtidores.

- 
1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garage-aparcamiento, en las estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio".
  2. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55º, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.
  3. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 l. de capacidad máxima.
  4. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
  5. Se prohíben las reparaciones ruidosas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.
  6. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustibles, o no y realizar dentro
- 

de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.



Art. 122. Estaciones de Servicio.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>. y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>. de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo.
- c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

Talleres del Automóvil. Categoría 6ª.

Art. 123. Talleres del Automóvil.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes
- b) El local tendrá una superficie mínima de 50 m<sup>2</sup>.
- c) En los locales de servicio de lavado y engrase que forman parte de edificios de viviendas, la po-

tencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 Cv, y, en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirán limitaciones. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV., de potencia instalada.

d) Los garages y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) sólo se permitirán en zonas de Ordenanzas que autorice la categoría 9, en su grupo correspondiente y con las condiciones específicas de éstas.

#### Servicio público de transporte. Categoría 7ª.

Art. 124. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

1. Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías, y
2. Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
- b) En el grupo 1. dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>., en forma que se reserven espacios expresamente habitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

Capítulo 3. Regulación del uso industrial.

## Art. 125. Industria. Definición.

1. A efectos de estas Ordenanzas, se definen como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como de preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.
2. Se incluye también en este uso de industria los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos casos se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

## Art. 126. Clasificación.

Se establecen dos categorías:

1. Industria en general que comprende los nueve grupos establecidos en la Clasificación nacional de Actividades Económicas.
2. Almacenes.

Art. 127. Condiciones.

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los artículos siguientes.

Art. 128. Actividades permitidas.

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

Art. 129. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies que todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si estas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajos industriales, bien directo desde el exterior o través de un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m<sup>2</sup>. y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. . Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detalla-



dos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Art. 130. Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo, y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.


Art. 131. Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

Art. 132. Construcción.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza particular correspondiente.





Art. 133. Energía eléctrica.

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superiores a  $1/3$  CV cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para la elevación de agua, aire comprimido.
3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
4. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
5. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.



6. No se permitirán debajo de la vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Art. 134. Evacuación.

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Si los residuos que produzcan cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberá ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
3. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 m. la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 m. y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal; estará así mismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubica-



dos entre 15 y 50 m. . Las condiciones de emisión de polvos y pavesas produzcan molestias podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

4. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>. por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 m. de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>. por segundo distará como mínimo 3 m. de cualquier ventana en el plano vertical de 2 m. de las situadas en su plano horizontal, si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 m. y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 m. . Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup>. por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere a 1 m. la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10 m.. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía



pública o espacios libres ni constituir un elemento discordante en la composición.

Art. 135. Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determine el Servicio Municipal contra incendios.

Capítulo 4. Regulación del uso Hotelero.

Art. 136. Hotelero. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este Uso de Residencias, Colegios Mayores, y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garages, etc.

Art. 137. Condiciones.


1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso de Vivienda.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.



Capítulo 5 . Regulación del uso Comercial.

## Art. 138. Comercial. Definición.

1. Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

- 
- a) Alimentación.
  - b) Vestido, calzado y tocado.
  - c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
  - d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
  - e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
  - f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
  - g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y música.
  - h) Varios (de regalo, efectos navales etc)

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que la parte comercial ocupe más del 60 % de la superficie total edificada.



Art. 139. Condiciones de los locales.

1. Todos los locales de uso comercial, deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, a continuación de las generales las que se establecen por categorías.

2. Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>. y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de acceso y escaleras independientemente.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

d) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m.

e) Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

f) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 110 m<sup>2</sup>., un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup>. más, o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup>. se instalarán con absoluta independen-



cia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

g) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre con los Mercados de Abastos y Galerías de Alimentación, podrán agruparse los Servicios Sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

h) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

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

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

i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime



necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.  
j) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las normas vigentes sobre la materia.

k) Se exigirá las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

l) Cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>., dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

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

## Capitulo 6. Regulación del uso de Oficinas.

### Art. 140. Oficinas. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

## Art. 141. Dimensiones y condiciones de los locales

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 m. de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esat escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 m.

2. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de 1 m., cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a tres metros.

3. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza particular de cada zona.

4. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m<sup>2</sup>., un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m<sup>2</sup>. se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.



5. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. El segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

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

6. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.

7. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

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

9. En edificios de oficinas de categoría cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

10. En las oficinas profesionales anexas a viviendas se cumplirán además las condiciones del Uso de vivienda, que le fueran de aplicación.



#### Capitulo 7. Regulación del uso de Espectáculos.

Art. 142. Espectáculos. Definición.

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Art. 143. Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

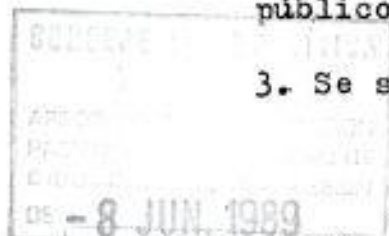
#### Capitulo 8. Regulación de las Salas de Reunión.

Art. 144. Salas de reunión. Definición.

Comprende este uso los locales destinados al público para desarrollo de la vida de relación. Se incluyen en él: cafés, bares, tabernas, restaurantes, casinos, salas de bingo, salas de fiestas, academias de baile, discotecas, etc.

Art. 145. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso Industrial.
2. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
3. Se sujetarán a las disposiciones vigentes.



Capitulo 9 . Regulación del uso Religioso.

Art. 146. Religioso. Definición.

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

Art. 147. Condiciones.

Se cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Capitulo 10. Regulación del uso Cultural.

Art. 148. Cultural. Definición.

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

**Art. 149. Clasificación.**

Se establecen las siguientes categorías:

1. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2. Centros de investigación y formación profesional, Centros estatales de Educación General Básica y de Bachillerato, Centros de Estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 75 alumnos).

3. Centros de estudio con carácter privado (colegios y academias con menos de 75 alumnos).

**Art. 150 . Condiciones.**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

**Capitulo 11. Regulación del uso Deportivo.****Art. 151. Deportivo. Definición.**

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

**Art. 152. Condiciones.**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Capitulo 12. Regulación del uso Sanitario.

Art. 153. Sanitario. Definición.

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

Art. 154. Condiciones.

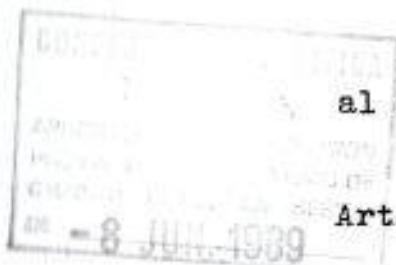
Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del Uso Hotelero, que le fueren de aplicación.

Capitulo 13. Regulación de los usos ya existentes.

Art. 155. Usos existentes.

1. Los edificios o instalaciones con Usos existentes con anterioridad a la aprobación del Proyecto que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones, realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.



Capitulo 14. Exigencia de Aparcamiento Privado en Suelo  
Urbano según los distintos usos.

Art. 156. Exigencias de aparcamiento.

1. En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del 50 %, deberán preverse en los Proyectos como requisito indispensable para la obtención de licencias, plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terreno edificables de la misma propiedad a razón de un mínimo de 20 m<sup>2</sup>. por plazas incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento a prever en el suelo urbano son las siguientes:

- a) Vivienda: 1 plaza por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup>.
- b) Industria: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup>. edificados.
- c) Hotelero: 1 plaza por cada 3 dormitorios.
- d) Comercial: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.
- e) Oficinas: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.
- f) Espectáculos: 1 plaza por cada 40 localidades.
- g) Salas de reunión: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.
- h) Religioso: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup>.
- i) Cultural: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.
- j) Deportivo: 1 plaza por cada 25 localidades.
- k) Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas.

En restaurantes una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.

3. Las anteriores exigencias no se aplicarán a los edificios del suelo urbano que den frente a calles peatonales.

4. Cuando, de la aplicación de estos módulos, la exigencia de espacio para aparcamiento resulte menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

5. Cuando en un edificio existan zonas destinadas a distintos usos, los mínimos se aplicarán por separado a cada uno de ellos.



SECCION 5ª.-

NORMAS ESTETICAS.

Art. 157. Condiciones generales estéticas.

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 de la Ley del Suelo. Consecuentemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el servicio municipal que corresponda, si la obra, instalación



o actividad de que se trata se halla afectada estéticamente.

3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente y del entorno urbano en que se hallan de emplazarse. Por todo ello no se permitirá el uso de materiales ajenos a los tradicionales, en todo el ámbito de la delimitación del Suelo Urbano, con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Cubiertas: No se permitirá el remate de cubiertas inclinadas con otro material que no sea teja curva tradicional. Así mismo y de acuerdo con las condiciones que se fijan en el art. 29 de estas Ordenanzas, no se podrán superar con cubiertas aterrazadas el tercio ( $1/3$ ) de la superficie total en planta destinada a cubiertas.
- b) Fachadas: Se prohíben los tratamiento de granu-  
lite, plaqueta de ladrillo, azulejos, materiales  
cerámicos, zócalos de terrazo o de china lavada,  
etc., debiéndose tratar las fachadas con materia-  
les y técnicas tradicionales y en los colores usua-  
les en nuestra geografía, preferiblemente en blan-  
co pero con posibilidad de usar ocres, tostados,  
grises, añil, y almagre, en la totalidad o parte  
de la fachada, tratándose los zócalos en continui-  
dad con el resto de la fachada o con cemento fra-  
tasado y bruñido o pintado tal y como se emplea  
tradicionalmente.



c) Huecos: Los huecos tanto en planta baja como en el resto de las plantas serán de clara proporción vertical.

d) Cerramientos: Se aconseja que los cerramientos se realicen en madera o hierro pintado, al modo tradicional, quedando excluidas las carpinterías de aluminio.

e) Elementos de seguridad y decorativos: Se recomienda la máxima preocupación por parte de los diseñadores, en todos aquellos elementos decorativos y de seguridad, sobre todo en rejas y balcones de tanta importancia en nuestra arquitectura.



SECCION 6ª. Normas de Conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.



Art. 158. Conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que otorgará, previos los asesoramientos pertinentes.

2. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio correspondiente.

3. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería, que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés, o se encuentren incluidas en el precatálogo.



SECCION 7ª. Normas para el otorgamiento de licencias.

## Art. 159. Necesidad de Previa Licencia.

1. Estarán sujetos a licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalare el P.D.S.U. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

2. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo y el procedimiento se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local.

Así mismo se sujetarán a condiciones especiales las licencias que deban otorgarse dentro de los límites del área de interés Histórico Artístico (Art. 156), y en aquellos casos en que se produzcan descubrimientos de interés arqueológico (Art. 157).



3. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones impuestas en las licencias, como contenido preceptivo de ellas, y si la condición, carga o modo afectaren de tal forma a la licencia que sin ella no cupiese su ejecución o exigiesen una actuación previa del solicitante, salvo en el supuesto de ejecución de la urbanización a que se refiere el artículo 162 de estas Normas, se entenderá que la licencia ha sido denegada y que el documento tiene carácter informativo, debiendo otorgarse la licencia una vez cumplido lo prescrito.

4. En los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público, se estará a lo señalado en el artículo 180 de la Ley del Suelo.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la Ley del Suelo o de los Planes, Programas o Proyectos.

Art. 160. Aptitud del suelo para su utilización.

1. Para la obtención de licencia y subsiguiente utilización del suelo, es necesaria su aptitud física y la posibilidad formal de otorgamiento de la propia licencia, respecto del mismo.

2. En el suelo urbano, y salvo que se trate de las edificaciones provisionales a que se refiere al artículo siguiente, no se puede edificar hasta que la parcela merezca la calificación de solar,



conforme al art. 82 de la Ley del Suelo, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con los requisitos del art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 161. Autorizaciones provisionales a precario.

1. No obstante lo señalado en el artículo precedente, podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional, a precario, en los términos previstos en los números 2 y 3 del art. 58 de la Ley del Suelo.

2. A los efectos de cumplimiento de las anteriores previsiones legales, se deberá:

- a) Justificar mediante Memoria la provisionalidad de las obras y el hecho de que no dificulten la ejecución del P.D.S.U., Memoria que será informada por el Arquitecto Municipal o técnico competente.
- b) Otorgar por el peticionario, antes de la iniciación de las obras, documento público referente a la renuncia a toda indemnización, y al compromiso de demolición, que será inscrito en el Registro de la Propiedad, quien certificará la inscripción, para su presentación en el Ayuntamiento, como requisito de eficacia de la autorización municipal.

Art. 162. Licencias condicionadas a la ejecución de obras de urbanización.

1. Además de la posibilidad de autorización de construcciones destinadas a fines industriales en suelo urbano que no sea solar, de acuerdo con el número 2 del Art. 83 de la Ley del Suelo, podrá edificarse asegurando la ejecución simultánea de

la urbanización, de acuerdo con lo que indica el número 1 del citado Art. 83 y su desarrollo reglamentario

2. A los efectos anteriores se tendrá en cuenta lo siguiente, en tanto no oponga en algún punto a las previsiones reglamentarias:

a) Que la caución consista en una suma depositada en el Ayuntamiento, aval bancario o garantía hipotecaria, en la cuantía a determinar por los servicios Técnicos Municipales, del importe de las obras de urbanización precisas, incrementadas en un veinticinco por ciento (25 %).

b) Que la ejecución de las obras de urbanización se acredite antes de tres meses de finalizadas las obras de construcción del inmueble, siendo supervisadas por los servicios Técnicos municipales, a los efectos de su revisión y cancelación de garantías, en todo o en parte.

Art. 163. Publicación de las licencias.

1. De acuerdo con lo previsto en los art. 213, 241 y 242 del reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, el Ayuntamiento publicará una relación de las licencias concedidas en el tablón de anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia o en el Boletín de Información Municipal, indicando nombre del solicitante, emplazamiento del inmueble y objeto de la licencia, señalando en las de edificación el número de plantas.

2. Además, se notificará la concesión o denegación al solicitante y a todos los que hayan comparecido en el expediente.

## Art. 164.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, con paralización de obras, cuando la misma constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, a tenor del Reglamento.

2. En el mismo supuesto de infracción la Corporación Municipal deberá revisar las licencias, dentro del plazo de 4 años desde su expedición, a través de alguno de los procedimientos del art.110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

SECCION 8ª. Otras intervenciones municipales.

## Art. 165. Ordenes de ejecución de obras.

El Ayuntamiento puede ordenar la ejecución de obras en base a la seguridad, salubridad y ornato públicos, así como las de conservación o reforma de fachadas o espacios visibles desde el exterior, en los términos recogidos en los art. 181 y 182 de la Ley del Suelo.

## Art. 166. Suspensión de obras sin licencia.

A este efecto, se estará a lo prescrito en los art. 184 y 185 de la Ley del Suelo.

## Art. 167. Actos de edificación y uso del suelo sobre zonas verdes o espacios libres.

Respecto de estos actos, cuenten o no con licencia, se cumplirá con lo señalado en el art. 188 de la Ley del Suelo.



ANEXO.-CUADRO DE CARACTERISTICAS

NOMBRES DE LAS CALLES	ANCHURAS		VUELOS	
	Calle mts.	Acera mts.	Altura mts.	Nº Planta
Amargura.....	2,5-9	0,25-0,90	4-10	I-2-3
Antonio Mayordomo.....	6-II	0,60-1,10	4-10	I-2-3
Atilano Morales.....	7-8,5	0,70-0,85	4-7	I-2
Ballena, la.....	10	1,00	7-10	2-3
Calvario.....	4,5-II	0,45-1,10	4-10	I-2-3
Calvo Sotelo.....	3,5-10,5	0,35-1,05	4-10	I-2-3
Camino de las Charcas.....	3,5-13	0,35-1,30	4-10	I-2-3
Capitan Cortés.....	7,5	0,75	4-7	I-2
Carretera de Almedina.....	12-23	1,20-2,30	7-10	2-3
Carretera de Torrenueva.....	21-24	2,10-2,40	7-10	2-3
Cervantes.....	6-12	0,60-1,20	4-10	I-2-3
Coronel Frías.....	6,5-7,5	0,65-0,75	4-7	I-2
Cristo, del.....	4,5-6	0,45-0,60	4-7	I-2
Cruz, de la.....	9-9,5	0,90-0,95	7-10	2-3
Don Quijote.....	7-8	0,70-0,80	4-7	I-2
Eras, de las.....	9	0,90	7-10	2-3
Estrecho de la Iglesia.....	6-7	0,60-0,70	4-7	I-2
Fco. de Quevedo.....	4,5-6,5	0,45-0,65	4-7	I-2
General Mola.....	5-7,5	0,50-0,75	4-7	I-2
General Sanjurjo.....	4,5-6	0,45-0,60	4-7	I-2
Generalísimo.....	4,5-19	0,45-1,90	4-10	I-2-3
Goya.....	9	0,90	7-10	2-3
Hilario Mata.....	2,5-22	0,25-2,20	4-10	I-2-3
Jacinto Benavente.....	6-9	0,60-0,90	4-10	I-2-3
Jose Antonio, Paseo.....	8,5-14,5	0,85-1,45	4-10	I-2-3
Mariano Frías.....	3,5-13	0,35-1,30	4-10	I-2-3
Martires, de los.....	5,5-7,5	0,55-0,75	4-7	I-2



NOTA.-Todas las calles anteriores dentro de suelo urbano, mantendrá las alineaciones existentes por el propósito de mantener el trazado urbano existente. Para las calles de nueva alineación y aún sin nombre, son de referencia los anchos del plano nº 2 de ORDENACION.

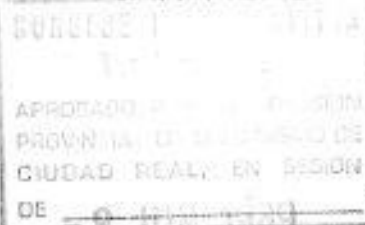
Para seguir un criterio de mantenimiento del trazado Urbano, los anchos de las aceras se consideran el 10% del ancho de la calle y que según ordenanzas de VUELOS, éstos últimos serán el 60% del ancho del acerado y tendrán un máximo de 0,50 cms. (Capítulo 3. Pag. 28).



El Arquitecto:

Juan Fco. Racionero de la Calle





TITULO IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**Art. 169. Disposición transitoria Primera.**

Los edificios o instalaciones industriales ubicados en suelo no urbanizable, no se considerarán como fuera de Ordenación, atendida su preexistencia y características, con arreglo a ello podrán realizarse en los mencionados edificios industriales obras de conservación y mejora que no supongan ampliación de sus instalaciones ni incremento de su actual potencia instalada.

**Art. 170. Disposición transitoria Segunda.**

Los edificios industriales en suelo urbano que se encuentren en áreas cuya previsión de uso no los permita, podrán seguir en su actual actividad, realizando obras de conservación y mejora que no supongan ampliación de la edificación existente, hasta tanto el presente P.D.S.U., permanezca vigente y no se promueva nueva figura urbanística de rango superior.

Nota.- Debido a la protección que se pretende realizar de la fábrica de cerámica SANTA BARBARA, las edificaciones afectadas por su ubicación, deberán dejar entre ésta y la nueva edificación un ancho de 3 mts.



TITULO V. DISPOSICIONES FINALES.

Art. 171. Vigencia y observancia del P.D.S.U.

Desde la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Provincia de la Aprobación Definitiva de este P.D.S.U., sus prescripciones son de obligatorio cumplimiento en la totalidad del Término Municipal, con prevalencia a cualesquiera otras aprobadas con anterioridad.

Art. 172. Señalamiento de prioridades urbanísticas.

En el plazo de dos años desde su aprobación el Ayuntamiento señalará las prioridades en la redacción y aprobación de Proyectos de Obra o Estudios de Detalle si fueran necesarios.

A probado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 28 de febrero de 1988

ALMAGRO Febrero de 1988

EL SECRETARIO

El Arquitecto: Juan Pco. Racionero  
De la Calle.