



NORMAS SUBSIDIARIAS. MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE POLAN

ÍNDICE:

1. Normas de Carácter General:	2
1.1. Ámbito de aplicación	
1.2. Vigencia y efectos	
1.3. Revisión y modificación	
1.4. Licencias urbanísticas	
1.5. Clasificación del suelo	
2. Normas Generales para el Suelo Urbano	9
2.1. Requisitos previos para el ejercicio de los derechos urbanísticos de los propietarios de suelo	
2.2. Definición de alineaciones	
2.3. Cesiones de suelo	
2.4. Obras de urbanización exigibles. Definición de solar	
2.5. Ejecución de las obras de urbanización	
2.6. Parcelaciones	
2.7. Cercados de fincas urbanas	
3. Normas Generales para la Edificación en S. Urbano	15
3.1. Condiciones de posición en la parcela	
3.2. Condiciones de ocupación	
3.3. Condiciones de edificabilidad	
3.4. Condiciones de altura	
3.5. Salientes de las fachadas sobre los viales o espacios libres	
3.6. Condiciones higiénicas de edificios y locales	
3.7. Dotaciones obligatorias de los edificios	
3.8. Condiciones ambientales y de relación con el entorno	
3.9. Condiciones estética	
3.10. Condiciones de uso	
4. Condiciones Particulares de Zona en S. Urbano	24
4.1. Edificios y conjuntos de interés arquitectónicos	
4.2. Zona de casco antiguo	
4.3. Zona residencial	
4.4. Zona industrial	
4.5. Zona institucional pública	
4.6. Espacios libres y zonas verdes	
5. Condiciones para los P.Actuación en S.Urbano	31
5.1. Introducción	
5.2. Cesiones de suelo	
5.3. Alineaciones y rasantes	
5.4. Obras de urbanización	
6. Normas para el suelo no urbanizable	33
6.1. Condiciones generales	
6.2. Viviendas unifamiliares aisladas. Definición de núcleo de población y condiciones para su no formación	
6.3. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca	
6.4. Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, que deban emplazarse necesariamente en el medio rural	

6.5. Parcelaciones urbanísticas

CAPITULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1 AMBITO DE APLICACIÓN

Estas normas subsidiarias regirán en todo el término municipal de Polán.

Para todo lo no específicamente señalado en las mismas se aplicarán las prescripciones de la legislación general del Estado o de la Comunidad Autónomas en su caso, planeamiento de superior jerarquía cuando exista, y Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

1.2 VIGENCIA Y EFECTOS:

1.2.1 Vigencia

Las normas entraran en vigor en la fecha de publicación de su aprobación definitiva, y su vigencia es indefinida hasta que se apruebe el Plan General que las sustituye, salvo los casos de suspensión, modificación o revisión.

1.2.2 Derogaciones:

Estas Normas sustituyen en todo el término municipal a la Delimitación del Suelo urbano aprobada definitivamente el 10/04/81, que queda derogada con la entrada en vigor de las normas. Del mismo modo, queda sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobado en desarrollo de la Delimitación del S. Urbano anterior, salvo aquellos que se incorporen expresamente en la redacción actual.

1.2.3 Situaciones fuera de ordenación:

A los efectos del art. 60 de la Ley del Suelo, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios o instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Ocupando suelo calificado como viario o sistema de espacios libres
- b) Ocupando suelo calificado como institucional público siempre que no se destinen a este uso.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, sus instrumentos de desarrollo, o las disposiciones legales vigentes en materia de molestias, seguridad. Salubridad y protección del medio ambiente.
- d) Los que incumplan las determinaciones de estas Normas para el suelo no urbanizable.

En cualquier caso, no se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios o instalaciones que, aun estando en alguna de las situaciones anteriores, queden expresamente excluidos en las presentes Normas o sus instrumentos de desarrollo, o los que se incluyan en los catálogos de los planes que establezcan medidas especiales de protección.

1.2.4 Efectos de la calificación como fuera de ordenación:

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obra de consolidación o ampliación, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento que no supongan consolidación o aumento de volumen.

- b) Las que se dirijan a eliminar las causas determinantes de su calificación como fuera de ordenación.
- c) Las de consolidación o reparación que no supongan aumento de volumen, siempre que no este prevista la expropiación, erradicación del uso, o inclusión del inmueble en un polígono de actuación en el plazo de 15 años a contar desde la fecha de solicitud de la licencia. En cualquier caso, las obras citadas en este punto no podrán realizarse en los supuestos del apartado c) del artículo anterior.

1.2.5 Publicidad del Planeamiento

La aprobación de estas Normas tendrá los efectos de obligatoriedad, ejecutividad y publicidad previstos en la Ley del Suelo. Este último se hará efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística regulados en los art. 164 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:

- a) Consulta Directa
- b) Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes, por el órgano competente para conceder la licencia equivalente al objeto de la consulta. En la solicitud del informe se acompañará plano de la finca referido a alguno de los planos de las Normas a escala adecuada, a los catastros de la contribución territorial, o a cualquier otra base cartográfica actualizada que resulte suficiente para el objeto de la consulta, los servicios podrán exigir al interesado otros datos de localización, antecedentes o estado actual que resulten convenientes para contestar la consulta.

- c) Cédulas urbanísticas, cuando se creen mediante Ordenanza Municipal en desarrollo de estas Normas.

1.3 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN:

1.3.1 Revisión:

Se entiende por revisión de estas normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de clasificación del suelo, motivados por la aparición de nuevas circunstancias o por agotamiento de la capacidad de planeamiento aprobado. El procedimiento de aprobación de la revisión será establecido reglamentariamente con carácter general.

En cualquier momento, de acuerdo con el art.47.2 de la Ley del Suelo, la Junta de comunidades de Castilla La Mancha podrá acordar la revisión de estas Normas.

Con independencia de lo anterior, y sin necesidad de un acuerdo de la Junta, estas Normas deberán revisarse siempre que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando así lo disponga un plan o norma jurídica de superior jerarquía.
- b) Cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 3.300 habitantes
- c) Cuando el número de viviendas censadas en el término municipal supere las 1.500.
- d) Cuando la aprobación del proyecto de una instalación singular, o de determinada infraestructura territorial afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio prevista en estas Normas.
- e) Siempre que, pasados 4 años desde su entrada en vigor, el Ayuntamiento estime que existe alguna circunstancia objetiva no prevista que haga aconsejable su revisión.

1.3.2 Modificación:

1.3.2.1 Se entiende por modificación de las Normas toda alteración de sus determinaciones que no suponga una reconsideración de la globalidad de las mismas por no afectar, salvo de modo puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

1.3.2.2 No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

- a) Las alteraciones que pueden resultar del margen de concreción que la Ley reserva para el planeamiento de desarrollo. En este sentido y a efectos de lo previsto en el art. 23.3 de la Ley del Suelo para los planes especiales de reforma interior, se entiende que la estructura fundamental de estas normas este constituida por las determinaciones siguientes:
 - a. Delimitación de las distintas clases de suelo.
 - b. Delimitación del sistema de espacios libres y suelo calificado como institucional público, que los planes especiales podrán redistribuir y aumentar, pero nunca disminuir.
 - c. Porcentaje de suelo de cesión obligatoria en un área determinada, que no podrá disminuirse.
 - d. Volumen edificable y número de viviendas cuando estos parámetros esten definidos expresamente o puedand educirse de otros.
 - e. Alturas máximas.

Los estudios de detalle podrán completar y ajustar las alineaciones previstas en las Normas, siempre que no se introducen nuevos angulos o curvas, ni se disminuya su anchura. Cuando afecten a las travesías de carreteras se pedirá informe vinculante al organismo titular de la misma.

- b) Los cambios en la delimitación de unidades de actuación, que se tramitarán en cualquier caso por el procedimiento del art. 38 del Reglamento de Gestión.
- c) La regulación mediante ordenanzas municipales de determinados aspectos de contenido urbanístico completando las especificaciones de las Normas, siempre que el ámbito de aplicación de estas no altere tácitamente la calificación del suelo, y su contenido no sea contradictorio con el de las Normas

1.3.3 Indemnizaciones por revisión o modificación del planeamiento.

A los efectos previstos en el art. 87.2 de la Ley del Suelo, y en tanto no se especifique otra cosa en el planeamiento de desarrollo de estas Normas, se entenderá que los plazos de ejecución en suelo urbano son de 4 años a partir de la entrada en vigor de las mismas, y que esta ejecución consiste en todas las obras de urbanización necesarias para que estas fincas sean solares, de acuerdo con la definición de solar de estas Normas.

1.4 LICENCIAS URBANISTICAS:

1.4.1 Disposiciones comunes:

1.4.1.1 están sujetos a previa licencia municipal, con independencia de otras autorizaciones exigibles según la legislación aplicable en cada caso, todos los actos de edificación y uso del suelo enumerado en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Se exigirá licencia a todas las parcelaciones, con independencia de su carácter. El Ayuntamiento, de acuerdo con el punto 18 de este art., podrá ampliar o concretar esta lista mediante una ordenanza municipal, sin que ello signifique modificación en estas Normas.

1.4.1.2 Con todas las solicitudes de licencias urbanísticas, se acompañarán croquis indicativos de la situación y emplazamiento dentro de la parcela de la obra o uso del suelo proyectado, indicando el estado actual de la finca, alineaciones previstas, nombre, número de la calle y dirección de la orientación norte.

Los planes o croquis de situación y emplazamiento se acotarán de forma que no sea necesario realizar medidas con escalímetro para interpretar su contenido. En cualquier caso, se tomarán los elementos de referencia necesarios para que los técnicos municipales replanteen las obras o usos proyectados.

1.4.1.3 . Las licencias se entenderán concedidas en todos los casos salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

1.4.1.4 . Cuando se requiera al interesado para que subsane determinadas deficiencias de la instancia, se le fijará un plazo no menor de 10 días para realizar las correcciones. En caso de incumplimiento de este plazo, se procederá a anular el expediente sin más trámites.

1.4.2 Licencias de parcelación:

1.4.2.1 Se sujetarán a licencia municipal todas las parcelaciones con independencia de que sean o no de carácter urbanístico de acuerdo con la definición de la Ley del suelo. En el suelo clasificado como no urbanizable, el objeto de la licencia será precisamente comprobar que estas no tienen carácter urbanístico.

1.4.2.2 Con la solicitud de la licencia para una parcelación se presentará un plano de la finca a escala mínima 1:500, indicando la forma, superficie y estado actual de las parcelas, situación y características de las redes de servicios públicos y obras de urbanización existentes que pueden considerarse para calificar los lotes resultantes como solares, y las características geométricas de los viales y espacios libres existentes, o con alineaciones aprobadas, que afecten a estos mismos lotes.

1.4.2.3 La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de proyectos de reparcelación compensación o normalización de fincas, y con la de los planes o proyectos de edificaciones que presupongan una división el suelo en varios lotes, siempre que contengan la descripción de los mismos con el nivel requerido en el párrafo anterior, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la tasa que corresponde.

1.4.2.4 en el ámbito de los polígonos de actuación definidos expresamente en las Normas, y de acuerdo con los arts. 101.1 y 104.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, está suspendido el otorgamiento de licencias de parcelación o edificación hasta que se resuelva el instrumento compensatorio necesario en cada caso.

1.4.3 Licencias de obra:

1.4.3.1 Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización que las definan, con independencia de la tasa que corresponde en aplicación de las ordenanzas fiscales municipales.

1.4.3.2 Con la solicitud de licencia para una obra menor se presentarán los croquis acotados suficientes para definir totalmente la obra que se pretende ejecutar, así como una memoria valorada de las mismas firmada por el peticionario. Cuando el Alcalde, o la comisión de gobierno en su caso, lo estime necesario, podrá exigirse un justificante de dirección facultativa para las obras menores que puedan afectar a la seguridad de las personas, edificios o instalaciones.

1.4.3.3 Con las solicitudes de licencia para una obra mayor se presentará, además de la instancia, proyecto técnico firmado por facultativo competente y visado por el

correspondiente colegio Oficial, cuando así este establecido reglamentariamente y justificantes de dirección facultativa.

1.4.3.4 Los interesados están obligados a notificar por escrito al Ayuntamiento la fecha en la que darán comienzo las obras previstas en las licencias con una antelación mínima de tres días.

1.4.3.5 El órgano competente para otorgar licencias urbanísticas podrá declararlas caducadas en las circunstancias siguientes:

a) cuando, transcurridos 6 meses desde la fecha de notificación de su otorgamiento, no se hubiera ejecutado al menos un 15% de las obras proyectadas, según la relación valorada que figure en el correspondiente proyecto, o en su defecto según estimación de los servicios técnicos municipales.

b) Una vez finalizado emplazo concedido expresamente para la terminación de las obras o actividad de que se trate. Cuando este plazo no se señale se entenderá de 30 meses para las mayores y de 6 para las menores.

En las notificaciones se hará constar expresamente las circunstancias de caducidad enunciadas en los artículos anteriores.

Los interesados podrán solicitar la prórroga del plazo de caducidad de una licencia por un tiempo igual al establecido en un principio tantas veces sea necesario. Esta prórroga se considerará a todos los efectos como una nueva licencia salvo en lo que se refiere a la instancia, que podrá referirse al proyecto presentado en un principio.

1.4.4 Licencias de instalación de actividades y apertura:

1.4.4.1 se entiende por instalación de una actividad la ejecución de instalaciones, colocación de elementos mecánicos o maquinaria y ejecución de obras complementarias necesarias para el ejercicio de su actividad determinada. Requieren licencia de instalación de actividades tanto la nueva implantación de las mismas, como sus ampliaciones o la modificación de los elementos de la instalación, salvo que estas últimas no supongan modificación de sus características técnicas, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes perturbadores del medio ambiente de cualquier tipo.

1.4.4.2 Las licencias urbanísticas para ejecución de instalaciones citadas en el art. 1.1 del R. de Disciplina, se entienden independientes de las de apertura que legitiman el ejercicio de las actividades. Sin embargo, cuando no sean necesarias intervenciones ajenas a la competencia municipal en razón de la naturaleza de los usos proyectados, ambas autorizaciones podrán refundirse en un expediente único. Cuando la licencia de apertura se tramite por separado, no podrá concederse la de ejecución de las obras o instalaciones en tanto no se haya obtenido la primera.

1.4.4.3 La concesión de una licencia municipal de instalación de actividades está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas de las presentes Normas, de las ordenanzas municipales aplicables, y de aquella normativa sectorial en la que se determina de forma expresa la competencia municipal en la experiencia de su cumplimiento.

1.4.4.4 Cuando en un expediente de licencia de obras o instalaciones se define claramente la actividad para la que se destina un local, y con el fin de evitar en lo posible

la conexión tácita de licencias de apertura al conceder las primeras, deberá solicitarse al mismo tiempo expresamente la licencia de apertura correspondiente.

1.4.4.5 A efectos de lo dispuesto en el artículo 8 de la Instrucción para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, aprobado por orden ministerial de 15 de marzo de 1963, se supone que todas las actividades radicadas en el término municipal no incluidas en la Circular nº 53 sobre actividades inocuas del G.Civil de Toledo, publicada en el BOP de fecha de 3 de noviembre de 1976, deben tramitarse conforme al procedimiento descrito en el Reglamento citado.

1.4.4.6 En los proyectos de instalación de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, los interesados definirán claramente las medidas correctoras adoptadas para garantizar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la normativa aplicable. Cuando estas se estimen insuficientes, los Alcaldes, por iniciativa propia, o como consecuencia de las propuestas formuladas por la Comisión de Saneamiento, de acuerdo, con el art. 10.3 de la Instrucción para la Aplicación del R. de A. Molestas, podrán imponer las medidas que estimen necesarias para garantizar el cumplimiento de los mínimos exigidos, o requerir al interesado para que presente otra instancia con medidas correctoras más estrictas.

1.4.4.7 La eficiencia de las medidas correctoras citadas en el art. Anterior está sujeta en cualquier momento a comprobación mediante la correspondiente inspección técnica, de acuerdo con el art 35 del R. de A. Molestas, de forma que cuando se comprueba su ineficiencia, se ordenará la adopción de las medidas complementarias oportunas, dentro de los plazos previstos en el art.36 del Reglamento citado.

1.4.4.8 Cuando cambien las condiciones exigidas a las actividades como consecuencia de la modificación de estas Normas, o en el caso de actividades con licencia municipal de apertura anterior a la aprobación de las mismas, se respetarán los derechos adquiridos en el sentido previsto en la disposición transitoria segunda del Reglamento de Actividades Molestas, es decir, sin perjuicio de la obligación de establecer los elementos correctores necesarios para cumplir los nuevos mínimos.

1.4.5 Licencias de ocupación o funcionamiento:

1.4.5.1 La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad con las licencias de obras o actividades, que se encuentran debidamente terminados y aptos para su uso, y que se han cumplido las condiciones impuestas expresa o tácitamente en la concesión de las licencias anteriores.

1.4.5.2 Las licencias de primera ocupación o funcionamiento requieren la cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de las mismas requiera dirección técnico-facultativa.
- b) Recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación de acuerdo con lo previsto en los arts. 40 o 41 del R. de Gestión Urbanística.
- c) Liquidación de las tasas municipales por las licencias concedidas previamente.

1.5 Clasificación del suelo:

A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

- a) Suelo urbano
- b) Suelo no urbanizable

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación de estas Normas,, y el régimen jurídico aplicable, es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente, complementada con las disposiciones de estas Normas.

CAPITULO 2: NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

2.1 REQUISITOS PREVIOS PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS URBANÍSTICO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

En el suelo urbano, los propietarios tendrán derecho a hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico que estas Normas asignan al mismo, siempre que se cumpla lo dispuesto en los art, 83 de la Ley del suelo y 39 y siguientes del Reglamento de Gestión, y que no estén suspendidas las licencias por ser obligatoria la aprobación de un instrumento de gestión o de planeamiento en desarrollo de las Normas.

Esta suspensión se aplica en principio a los polígonos de actuación delimitados expresamente en las Normas, en virtud de lo dispuesto en los arts. 98 de la Ley suelo 101 y 104 del R. de Gestión. En los casos en que existan edificios o instalaciones en funcionamiento en el interior de estos polígonos, la normativa particular determina unas condiciones transitorias para regular sus posibles modificaciones o ampliaciones.

En resumen, antes de hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico es exigible:

Tener definidas las alineaciones y rasantes

Haberse formalizado las cesiones a que se refiere el art. 46.2 del R. de Gestión (viales, plazas y jardines en nuestro caso)

Que las parcelas estén urbanizadas de acuerdo con las normas mínimas definidas más adelante por estas Normas (APARTADO 2.4.5)

2.2 DEFINICION DE ALINEACIONES:

2.2.1 En los casos de insuficiente definición de alineaciones y/ o rasantes recogidos en los planos de ordenación de estas Normas, el Ayuntamiento las definirá de oficio o a instancia de parte antes de conceder las oportunas licencias, mediante expedientes de deslinde, o tramitando, si es necesario, estudios de detalle o planes especiales.

2.2.2 Las alineaciones señaladas en el interior de polígonos de actuación por estas Normas son orientativas, debiendo definirse con mayor precisión en los estudios de detalle o planes especiales correspondientes, que en cualquier caso, deberán aprobarse o declararse expresamente innecesarios por el Ayuntamiento antes de conceder licencias de edificación.

2.3 CESIONES DE SUELO:

2.3.1 Los viales, plazas y jardines, y suelo destinado a centros de E.G.B incluidos en polígonos de actuación se cederán al Ayuntamiento al aprobarse los correspondientes expedientes de compensación o reparcelación, o una vez que estos se declaren formalmente innecesarios de acuerdo con el art. 188.3 del R. de Gestión.

2.3.2 En los polígonos delimitados en suelo vacante con uso predominante residencial, la cesión mínima en concepto de plazas, jardines o centros de E.G.B será del 10 % de la superficie bruta de las fincas. En las condiciones particulares por polígonos se concretan los que están afectados por esta cesión.

A efectos de contabilizar este 10 % se tendrán en cuenta las cesiones extraordinarias en concepto de viario en calles de más de 8 m. de anchura o de 12 m, cuando existiera previamente un camino.

2.3.3 En el suelo no incluido expresamente ser polígonos, se entiende que las cesiones obligatorias ya se han realizado, o que no es necesario repartir las cargas producidas por la cesión del suelo. En estos últimos casos la cesión se producirá con los acuerdos a que se refiere el art. 188.3 del R. de Gestión.

2.3.4 a efectos de asegurar una justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, cuando el propietario de características similares, podrá proponer al Ayuntamiento la delimitación de un polígono de actuación con el fin de repartir las cargas y beneficios del planeamiento. Además de las condiciones generales previstas en el Reglamento de Gestión Urbanística, éstos polígonos cumplirán los requisitos siguientes:

- a) Se delimitarán en el interior de un área de características homogéneas, de acuerdo con la ordenación prevista en estas Normas.
- b) El suelo necesario para ejecutar las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas sean solares está incluido en la delimitación del polígono
- c) Las fincas incluidas en el polígono tendrán unas condiciones iniciales semejantes en lo referente a su ocupación con edificios o usos.

2.3.5 Las cesiones de suelo correspondientes a pequeñas rectificaciones de las alineaciones que aparecen como consecuencia de un estudio global del sistema viario, no se entienden en principio como cargas singulares indemnizables, salvo que impliquen una disminución del aprovechamiento de la finca superior al 15 %.

2.3.5 Cuando el planeamiento imponga cargas singulares que no puedan repartirse entre los propietarios, deberá indemnizarse a los perjudicados de acuerdo con el art. 87.3 de la Ley del Suelo. En el plano de ordenación se señalan claramente las parcelas en este supuesto.

2.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN EXIGIBLES. DEFINICIÓN DE SOLAR.:

2.4.1 A efectos de lo dispuesto en el art. 83 de la Ley del suelo, los servicios mínimos para considerar a una parcela como solar deberán estar situados en el frente de la misma, en un vial público, y serán los siguientes: alcantarillado, pavimentación del viario, encintado de aceras de las calles interiores, alumbrado público, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

Las características y dimensionamiento de estos servicios deberán ser suficientes para servir a todos los usos que puedan derivarse de la ejecución de las Normas, cumplirán las especificaciones técnicas de las mismas (apartado 2.5.5) y de la reglamentación general aplicable para las obras de urbanización.

2.4.2 En áreas consolidadas por la edificación, no incluidas expresamente en polígonos de actuación por los planos de ordenación de estas Normas, el Ayuntamiento podrá eximir a los propietarios de la obligación de pavimentar e instalar el alumbrado público, estimando que el propio Ayuntamiento ejecutará estos servicios en el futuro con cargo a los propietarios.

2.4.3 A efectos de lo dispuesto en el art 40.1 b. del Reglamento de Gestión, la fianza será como mínimo del 50 % del valor estimado de las obras necesarias para que la parcela sea solar.

2.5 EJECUCIÓN, FINANCIACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

2.5.1 Iniciativa y procedimiento:

Tanto los particulares como los organismos públicos interesados podrán redactar Proyectos de Urbanización en polígonos de suelo urbano, para definir integralmente todas

las obras de urbanización previstas por el planeamiento, o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización. En el primer caso, el procedimiento de aprobación será el definido en la legislación urbanística, y en el segundo el previsto en la legislación de régimen local, todo ello de acuerdo con el art. 67 del Reglamento de Planeamiento.

2.5.2 Financiación:

La financiación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de suelo de acuerdo con el art. 83 de la Ley del suelo, todo ello con independencia de que estas se ejecuten por la Administración o directamente por los propietarios.

El Ayuntamiento u otros organismos públicos, podrán colaborar en la financiación de estas obras por cualquier procedimiento previsto en la legislación aplicable. La colaboración del ayuntamiento será obligatoria cuando sea necesario realizar en el interior de polígonos de actuación obras de calibre superior al necesario para el servicio del polígono como consecuencia de necesidades generales, todo ello en los términos establecidos en las condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización fijadas en estas Normas.

2.5.3 Ejecución:

La ejecución de las obras de urbanización corresponderá directamente a los propietarios de suelo, o a la Administración actuante con cargo a los anteriores, en función del sistema de actuación elegido en cada caso.

En tanto no se cambie el sistema de actuación por el procedimiento reglamentario, se ejecutarán por los propietarios de suelo todas las obras de urbanización interiores de los polígonos o de fincas vacantes.

Al aprobar los proyectos de urbanización, el Ayuntamiento definirá quien es el responsable de ejecutar las obras situadas en los bordes o en el exterior de los polígonos, que sean necesarias para que todas las parcelas resultantes puedan considerarse solares y como debe repartirse su financiación.

2.5.4 Conservación y titularidad:

2.5.4.1. La conservación de las obras de urbanización en suelo urbano corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la cesión al mismo de las obras ejecutadas, y una vez transcurridos los plazos de garantía previstos en los contratos con las empresas urbanizadoras o con los propietarios de suelo, que en ningún caso serán inferiores a un año.

2.5.4.2 La cesión de las obras al Ayuntamiento se realizará previo informe técnico en el que se haga constar la adecuación de las mismas a las condiciones mínimas fijadas en el planeamiento y en los correspondientes proyectos.

2.5.4.3 En cualquier caso, las obras de urbanización se cederán completas al Ayuntamiento y dispuestas para su uso.

2.5.4.4. La titularidad privada de determinadas obras de urbanización realizadas sobre el suelo de titularidad pública no impedirá el uso público de los mismos, pero conllevará la conservación por parte de los propietarios. Cuando sea necesario, el Ayuntamiento podrá utilizar el mecanismo de las órdenes de ejecución en estas obras, con el fin de conservarlas en perfecto estado, o para adecuarlas a las condiciones técnicas exigidas.

2.5.4.5 El Ayuntamiento podrá repercutir sobre los propietarios de suelo, o sobre los usuarios de las obras de urbanización el coste de mantenimiento y conservación de las mismas mediante las tasas correspondientes por prestación de servicios. Cuando el

deterioro de estas obras pueda imputarse a un particular o grupo concreto de particulares, el coste de parati6n repercutir6 sobre 6ste.

2.5.5 Condiciones de acometida y servicio.

Las condiciones de acometida y servicio de las redes de servicios p6blicos municipales se regular6n mediante la correspondiente ordenanza aprobada de acuerdo con la legislaci6n local, o en su defecto por las Normas Subsidiarias de 6mbito provincial.

2.5.6 Condiciones t6cnicas m6nimas de las obras de urbanizaci6n:

2.5.6.1 Abastecimiento de agua:

- Las tuber6as cumplir6n el Pliego de Prescripciones T6cnicas Generales para tuber6as de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Obras P6blicas.
- Ser6n obligatorias las prescripciones de la NTE-IFA, salvo justificaci6n razonada en el proyecto t6cnico correspondiente.
- Se realizar6 un aprueba de carga en todos los tramos instalados en presencia de los servicios t6cnicos municipales, de acuerdo con la NTE-IFA.
- Ser6 obligatoria la instalaci6n de bocas de riego blindadas tipo NTE-IFR-4, de foros que la distancia m6xima entre las mismas, medida por espacios p6blicos, sea de 50 m.
- No se admitir6n extremos ciegos en la red, cuando un ramal s6lo pueda conectarse el resto de la red por uno de sus extremos, se situara un hidrante o un desag6e en el extremo opuesto para que no quede ciego.
- El di6metro de las tuber6as lo definir6 el ayuntamiento en funci6n de las necesidades del servicio con un m6nimo de 60 m.m interiores. En los casos que se se6alen en los planes de ordenaci6n, o cuando por cualquier motivo ajeno a las necesidades de los propietarios de suelo que financian la obra, sea necesario instalar tuber6as de di6metro superior a 100 m.m, el ayuntamiento deber6 aportar la diferencia de coste entre la instalaci6n exigida y la del di6metro citado.

2.5.6.2. Saneamiento :

- A) En los aspectos no contemplados directamente en estas Normas, ser6n obligatorias las prescripciones de la NTE-ISA, salvo justificaci6n razonada en el proyecto t6cnico correspondiente.
- B) La pendiente m6nima ser6 de 0.3 % para tuber6as de 30 cm. De di6metro, 0.2 % para 40 cm., 0.15% para 50 cm, y 0.1 % para di6metro de 60 o m6s cm. La pendiente m6xima ser6 del 3% en todos los casos.
- C) Ser6 obligatoria la instalaci6n de c6mara de descarga en los ramales de cabecera con pendiente inferior al 1%.
- D) Se instalar6n pozos de registro cada 50 m, como m6ximo, y en todos los cambios de direcci6n o de pendiente.
- E) Las condiciones se reforzar6n con hormig6n cuando la generatriz superior del conducto se encuentre a menos de 1.2 m, de profundidad. En las traves6as, y en las calles en las que sea previsible tr6fico pesado, se procurar6 que las tuber6as se sit6en bajo las aceras. cuando esto no sea posible se reforzaran en profundidades inferiores a 2.5 m.
- F) El di6metro de las tuber6as lo definir6 el Ayuntamiento en funci6n de las necesidades del servicio, con un m6nimo de 30 cm. En los casos que se se6alan en los planes de ordenaci6n, o cuando por cualquier motivo ajeno a las

necesidades de los propietarios de suelo que financian las obras, sean necesario instalar tuberías de diámetro superior a 50 cm. El Ayuntamiento deberá aportar la diferencia de coste entre la instalación exigida y la del diámetro citado.

2.5.6.3 Abastecimiento de energía eléctrica:

- A) Se prohíbe ubicar nuevos centros de transformación en las vías o espacio públicos.
- B) Las líneas de alta o media tensión instaladas en el viario o espacios libres urbanos serán subterráneas, salvo que se trate de zonas industriales y no se instalan apoyo sobre el viario o espacios libres.
- C) Cuando se urbanice integralmente una finca, deberán ser subterráneas así mismo las líneas de baja tensión, alumbrado y telefonía.

2.5.6.4 Alumbrado Público:

- A) Cuando se urbanice integralmente una finca, la instalación de alumbrado será subterránea, con luminarias situadas sobre báculos en las aceras o espacios libres.
- B) Todos los materiales y equipos de alumbrado serán similares a los utilizados habitualmente por el Ayuntamiento para facilitar su reposición y conservación.

2.5.6.5 Pavimentación:

Los materiales y sistemas constructivos utilizados serán similares a los utilizados por el Ayuntamiento para facilitar su mantenimiento y conservación.

2.6 PARCELACIONES:

2.6.1 Los lotes resultantes de una parcelación en suelo urbano cumplirán las condiciones impuestas en las normas particulares de zona o polígono, cuando existan. Estas limitaciones se aplicarán únicamente a los actos que supongan la aparición de nuevas parcelas. En las viviendas unifamiliares en hilera, se entiende que el suelo exclusivo de cada vivienda es una parcela a los efectos de estas Normas.

2.6.2 Se recuerda que en el interior de los polígonos de actuación están suspendidas las licencias de parcelación en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio correspondiente, o este se declare expresamente innecesario por el Ayuntamiento.

2.7 CERCADOS DE FINCAS URBANAS:

- 2.7.1 En suelo urbano no incluido en polígonos de actuación, los cercados de fincas respetarán las alineaciones previstas al igual que el resto de las actuaciones urbanísticas, ya que se entiende que el suelo destinado a viales, plazas o jardines se ha cedido en virtud del art. 188 del R. de Gestión.
- 2.7.2 Para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público, el Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de suelo urbano a cercar sus fincas mediante órdenes de ejecución.
- 2.7.3 Los cerramientos de fincas urbanas se construirán con materiales y acabados que no desentonen con su entorno, y utilizando procedimientos constructivos adecuados a su función. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia en

aplicación de este art., se indicarán de forma expresa los criterios que deben seguirse para levantar la cerca.

CAPITULO 3.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

3.1.- Condiciones de posición en la parcela

3.1.1.- Las condiciones de posición de los edificios en las parcelas podrán fijarse de forma potestativa mediante planes especiales o estudios de detalle.

3.1.2.- En tanto no se aprueben estos instrumentos, se respetaran en primer lugar las líneas de fachada reflejadas en los planos de ordenación cuando estas se distingan claramente de las alineaciones, en segundo las condiciones particulares de cada zona, y en defecto de las precisiones anteriores, los criterios generales siguientes:

- a) En edificación entre medianerías o cerrada no se admitirán retranqueos, salvo que el proyecto prevea una solución arquitectónica que impida la visión de las medianerías y asegure el cierre visual del espacio público.
- b) En tramos de fachada de los que sea dominante la edificación cerrada con retranqueos desde la alineación, los nuevos edificios respetaran las líneas de fachada de las edificaciones consolidadas.
- c) En áreas de edificación aislada o abierta, exenta en el interior de las parcelas, el retranqueo mínimo desde cualquier lindero será de 3m. Las vallas de cerramiento de las parcelas deberán respetar así mismo el carácter abierto de la zona, no admitiéndose cierres de fábrica de altura superior a un metro, debiendo completarse el resto con verja o valle vegetal.
- d) Tanto en áreas de edificación aislada como cerrada, podrán admitirse edificios adosados que respeten globalmente las condiciones establecidas para cada tipología, aunque no las cumplan al considerar cada edificio aisladamente, siempre que el conjunto se diseñe como una unidad estética mediante un único proyecto arquitectónico.

3.2.-Condiciones de ocupación.

3.2.1.- Estas condiciones son las que definen el porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Como superficie ocupada se entiende la mayor de las superficies construidas en cada planta del edificio. Las condiciones de ocupación se fijan en las condiciones particulares de cada zona.

3.3.- Condiciones de edificabilidad.

3.3.1.- Estas condiciones limitan la dimensión total de los edificios que pueden levantarse en una parcela o zona determinada. Pueden definirse directamente en m² de superficie construida, por m² de suelo, o en m³ de volumen construido por m² de suelo, y referirse a la superficie de la parcela neta una vez excluido el suelo de cesión obligatoria, o a la superficie bruta de las fincas originales. También pueden definirse indirectamente fijando las alturas máximas y la parte de la parcela que puede utilizarse para levantar estas alturas.

3.3.2.- Por superficie construida de un edificio se entiende la comprendida en cada planta por lo límites exteriores de la edificación, excluyendo la superficie no cubierta, la superficie cubierta en planta baja abierta totalmente en su perímetro y con uso público, los locales destinados a garajes o instalaciones vinculadas a los usos principales de los edificios, siempre que se sitúen en plantas que no se contabilicen como tales de acuerdo con la sección 3.4 de estas Normas, y los locales o parte de los mismos con una altura libre estructural inferior a 1,2 m. La superficie construida de un edificio será la suma de las de todas las plantas.

3.3.3.- En estas normas, y para el suelo urbano las condiciones de edificabilidad se fijan en general de forma indirecta, salvo en los casos en los que, al quedar sin definir una ordenación de volúmenes concretan es necesario redactar un plan especial o un estudio de detalle para completar la ordenación de las Normas (ver normas particulares de polígonos).

3.3.4.- Cuando se redacte un plan especial o estudio de detalle de carácter voluntario, sobre un área de suelo urbano en la que la edificabilidad está definida únicamente de forma indirecta, a través de la ocupación y las alturas máximas, y se prevea un cambio en la topología edificatoria, ésta deberá minorarse en un 10% para compensar la necesidad de prever patios de luces con la ordenación en manzana cerrada prevista en las Normas.

3.4.- Condiciones de altura

3.4.1.- Para la medición de alturas edificables se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por altura geométrica. Se entiende que han de respetarse las dos. Con carácter general se permiten dos plantas y 7 m. de altura en todo el suelo urbano, excepto en los tramos de fachada señalados expresamente en el plano de zonificación, en lo que se permiten tres plantas y 10m.

3.4.3.- Forma de medir la altura geométrica

3.4.3.1.- Como altura geométrica se considerara la media de cada fachada a vía pública, desde la rasante de la acera, o del terreno natural en contacto con la edificación, hasta el superado del alero o elemento constructivo asimilable.

3.4.3.2.- Cuando la última planta este abuhardillada o retranqueada, de forma que todo su volumen se sitúe por debajo de los planos a 45 grados que parten de los bordes del forjado en fachadas y patios, se entenderá que la altura de esta planta es de dos metros sobre el superados del forjado de piso o elemento constructivo asimilable.

En el caso de áticos abuhardillados que no cumplan estrictamente esta condición, se incrementarán los 2m. con la mayor diferencia de cota entre el plano a 45 grados y el volumen real de la cubierta.

Lo áticos retranqueados sin abuhardillar que no cumplan la condición citada, se considerarán como plantas ordinarias a efectos de medición de alturas.

3.4.3.3.- En edificación aislada, se considerarán todas las fachadas con independencia de la situación de las calles o espacios públicos.

3.4.3.4.- En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de cornisa deberá escalonarse de forma que en el punto más desfavorable de cada tramo no se podrá superar en más de 10m. la altura permitidos como media.

3.4.3.5.- Cuando se trate de edificación con fachada continúe varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a los efectos de medición de la altura geométrica.

3.4.4.- Forma de medir el número de plantas

3.4.4.1.- Para contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando se trate de edificios con fachadas continua a varias calles, podrá considerarse que se trata de una única fachada a efectos de este artículo.

3.4.4.2.- Se contarán como dos plantas las que tengan una altura libre superior a 4,8m. medidos de suelo a techo.

3.4.4.3.- Cuando existan áticos retranqueados o abuhardillados, de forma que todo el volumen de la cubierta se sitúe por debajo de los planos a 45 grados que parten de los bordes del forjado en fachadas y patios, no se contabilizarán como planta el último nivel de ático, pero se pondrá especial cuidado en no superar la altura geométrica máxima medida conforme a los criterios del art.

3.4.3.2.- Se contará como dos plantas las que tengan una altura libre superior a 4,8m. medidos de suelo a techo.

3.4.4.3.- Cuando existan áticos retranqueados o abuhardillados, de forma que todo el volumen de la cubierta se sitúe por debajo de los plano a 45 grados que parten de los bordes del forjado en fachadas y patios, no se contabilizará como planta el último nivel de ático, pero se pondrá especial cuidado en no superar la altura geométrica máxima medida conforme a los criterios del art. 3.4.3.2

3.4.5.- Elementos permitidos por encima de la altura máxima.

3.4.5.1.- Por encima de la altura máxima solo se permiten las instalaciones de servicio del edificio, tales como cajas de ascensor. Escaleras, torres refrigeradoras, etc. Siempre que sea posible, estos elementos se situarán por debajo de los planos a 45° trazados desde las intersecciones del plano superior del forjado de la última planta con los de las fachadas.

3.4.5.2.- Los antepechos de las terrazas o elementos decorativos similares tendrán una altura máxima de 1.5 m. sobre el superado del forjado de cubierta, o plano asimilable.

3.4.5.3.- Las vertientes de cubierta situadas por encima de la altura máxima no tendrán pendientes superiores a 45°, procurando disminuir la altura de los hastiales y cumbreras vertiendo las aguas en dirección a todas las fachadas y patios.

3.4.6.- Parcelas con dos o más calles.

3.4.6.1.- En las esquinas de calles para las que se haya fijado distinta altura, podrá mantenerse la altura mayor a lo largo de la calle con menor altura en una longitud igual o inferior a la anchura de esta última, con un máximo de 12m.

3.4.6.2.- En las manzanas con fachada a calles que no formen esquina y que tengan asignadas alturas diferentes, bien por ser distinta la altura permitida en cada fachada, o como consecuencia de las rasantes de las calles, podrá aprovecharse la altura mayor en un fondo de 12m. medidos desde la calle que la justifique, a partir de este plano, las alturas se escalonarán proporcionalmente hasta alcanzar la cota correspondiente de la fachada con altura menor, En cualquier caso, y como carácter mínimo, se respetará la altura máxima correspondiente a las fachadas con menor altura permitida, escalonándose las plantas superiores bajo un plano de 45° a partir de esta altura.

3.4.7.- Altura mínima y condiciones para evitar medianerías al descubierto.

La altura mínima en cada punto será una planta menos que la máxima, al objeto de que las medianerías vistas no tengan en ningún caso una altura superior a una planta.

3.4.8.-Entreplantas.

Podrán autorizarse entreplantas en locales existentes siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- a) cuando la altura libre de alguna de las plantas resultantes sea inferior a 2,4m. sólo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.
- b) La entreplanta no podrá ocupar más de 50% de la superficie útil del local primitivo.

3.5.- Salientes de las fachadas sobre los viales o espacios libres.

3.5.1.- Los salientes de las fachadas, como voladizos , toldos, rejas, escaparates, etc.. se regulan con carácter general en esa sección, pero las condiciones particulares para las distintas zonas podrán introducir limitaciones más estrictas en razón de las circunstancias de cada caso.

3.5.2.- Los edificios no podrán sobresalir de la alineación oficial bajo ningún concepto en un zócalo de 60cm. De altura mínima, a medir desde la rasante de la acera en cada punto. En el resto de la fachada se permitirán los salientes regulados en los arts. siguientes,

3.5.3.- Rejas, escaparates y elementos decorativos.

Se permite sobresalir 14cm, por cualquiera de estos conceptos, m siempre que el diseño del elemento saliente no suponga peligro para los peatones. Cuando su vuelo sea superior a este límite, se considerarán a todos los efectos como voladizos abiertos, regulándose por el art. 3.5.5. En los edificios considerados de interés arquitectónico

podrán permitirse sin embargo salientes superiores, siempre que se trate de elementos tradicionales debidamente documentados.

3.5.4.- Toldos y marquesinas.

Se permitirán únicamente cuando cumplan las dos condiciones siguientes:

- a) altura libre de 2,5m. sobre la rasante de la acera.
- b) En las plantas bajas, el vuelo máximo será 40cm menos que el ancho de la acera en cada punto, entendiéndose como aceras las zonas del viario por las que no pueden circular vehículos.
- c) En las plantas altas no se permiten marquesinas, pero podrán autorizarse toldos o banderines con un vuelo máximo de 1,2 m. y altura libre mínima de 3.5m. sobre la acera, cuando no se perjudiquen a la estática urbana.

3.5.5.-Voladizos.

3.5.5.1.- Con carácter general se permiten únicamente los elementos volados presentes en la arquitectura tradicional de la zona: balcones abiertos de forja o miradores acristalados, ocupando menos de la mitad de la longitud de la fachada y separándose un mínimo de 60cm. desde las medianerías. También podrán autorizarse blasonadas abiertas de madera corridas a lo largo de toda la fachada, en espacios urbanos determinados en los que existan o hayan existido soluciones arquitectónicas de este tipo.

3.5.5.2.- En los tramos de fachada ocupados en mas de un tercio de su longitud por voladizos no tradicionales, y siempre que no exista ningún edificio considerado de interés arquitectónico en las parcelas colindantes, podrán autorizarse vuelos similares a los existentes. Se considera tramo de fachada a los efectos de este artículo al conjuntote fachadas a un lado de la calle situadas entre dos bocacalles contiguas.

3.6.- Condiciones higiénicas de edificios y locales.

3.6.1.- Patios de luces y ventilación.

3.6.1.1.- Se entiende por patio todo espacio no edificado en el interior de las parcelas, delimitado por fachadas interiores de los edificios o por límites de propiedad.

Los patios podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos lo que cuentan con una embocadura abierta en toda su altura a la via publica o a un espacio libre.

Las condiciones que se dan estas Normas para los patios se entienden referidas a los patios cerrados y a los abiertos en lo que la anchura de la embocadura se inferior a la profundidad del mismo.

3.6.1.2.- Cuando un patio de luces sirva para iluminar o ventilar piezas habitables, según la definición dada en el art.3.6.2, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3m. de diámetro mínimo. A estos efectos, se consideran lados del patio las proyecciones verticales de las fachadas, incluyendo voladizos y resaltos.

3.6.1.3.- Se consentirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las normas siguientes:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre que se inscribirá en el registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá cancelarse esta servidumbre mientras subsiste algún de los edificios cuyos patios requieran este completo para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3m. de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

3.6.2.- Condiciones de las piezas habitables.

3.6.2.1.- Se considerara pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas.

3.6.2.2.- Todas las piezas habitables deberán ventilarse por medios naturales o mecánicos.

3.6.2.3.- La altura mínima de cualquier pieza habitable será de 2,4m. en los locales abuhardillados podrá incumplirse esta altura en el 30% de la superficie de los mismos.

3.6.3.- Condiciones específicas para las viviendas y edificios residenciales.

3.6.3.1.- Se considerarán usos residenciales las viviendas, hoteles, m residencias y en general cualquier edificio o parte del mismo destinada a la estancia o reposo de las personas.

3.6.3.2.- No se admitieran piezas habitables vinculadas a un uso residencial sin ventilación e iluminación natural.

3.6.3.3.- Al menos una fachada de la pieza deberá situarse sobre rasante.

3.6.3.4.- Toda vivienda o establecimiento residencial contará con huecos de ventilación suficientes para permitir la ventilación cruzada, es decir, situados en fachadas orientados en, al menos dos direcciones. No será necesario cumplir este requisito en los apartamentos con una superficie útil inferior a 60m².

3.7.- Dotaciones obligatorias en los edificios.

3.7.1.- Aparcamientos. Zonas de carga y descarga.

3.7.1.1.- Todos los edificios destinados a vivienda colectiva que contengan cinco o más viviendas o apartamentos, dispondrán en el interior de las parcelas del espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos de los usuarios, a razón de una plaza por vivienda.

El Ayuntamiento, de forma motivada, podrá dispensar total o parcialmente de esta obligación cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a) tratarse de obras de rehabilitación o reacondicionamiento de edificios existentes, y la tipología de los mismos no permita la instalación de las plazas necesarias.
- b) Que el viario existente no permita la adecuada accesibilidad de los vehículos hasta la parcela.

- c) Que la instalación de las plazas suponga irremediablemente una agresión a al estética urbana.

La dimensión mínima de la plaza de aparcamientos será de 2,2 x 4,5 m. No se considera como plaza ningún espacio que, aun teniendo estas dimensiones, carezca de fácil acceso para los vehículos.

3.7.1.2.- En los locales comerciales, de espectáculos o industriales con superficie útil superior a 200 m² , será obligatorio prever un lugar en el interior de la parcela para carga y descarga de mercancías y para aparcamiento de los vehículos relacionados con la actividad. La superficie mínima de esta espacio la determinará el Ayuntamiento en cada caso en función de las características de la actividad, con un mínimo de una plaza por cada 100 m² de edificación, y un máximo de una plaza por cada 25 m² para locales destinados a espectáculos, actividades recreativas o talleres de reparación de automóviles.

3.8.- Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

3.8.1.- Luces y Vistas

Se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

3.8.2.- Vertido de aguas residuales

3.8.2.1.- Se realizará a la red municipal de alcantarillado prohibiendo otro tipo de vertidos en el suelo urbano.

3.8.2.1.- las aguas residuales procedentes de procesos industriales o instalaciones no residenciales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de su vertido a la red municipal de alcantarillado, con el fin de evitar vertidos perjudiciales para el medio ambiente, o para la instalación municipal. En cualquier caso, se ejecutará una arqueta general de recogida de aguas del edificio inspeccionable en cualquier momento para comprobar las condiciones de vertido.

3.8.3.- Ruidos

3.8.3.1.- Las condiciones de este apartado se aplicarán siempre que las condiciones particulares de zona no especifiquen nada en contra.

3.8.3.2.- El nivel de ruido interior en viviendas o edificios rotacionales, procedente de fuentes exteriores distintas del tráfico rodado, no superará los 45 dbA entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dbA entre las 22 y las 8 horas. La medición se efectuará a 1,5 m de altura, en el centro de las habitaciones, con los huecos abiertos y eliminando toda posibilidad de ruidos interiores. Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles anteriores.

3.8.3.3.- los elementos constructivos de separación entre cualquier actividad que pueda considerarse como foco de ruido y cualquier recinto contiguo, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 45dB o ruido aéreo si la actividad sólo funciona de día, y 60db si lo hace durante la noche (22 a 8 h). En cerramientos no colindantes directamente con otros locales estos límites podrán disminuirse en 10 db. En cualquier caso, cuando el foco emisor de ruido sea un elemento puntual, el aislamiento podrá limitarse al foco emisor. El cumplimiento de las disposiciones de este art. No exime de la obligación de ajustarse a los niveles de anterior.

3.8.3.4.- Al objeto de impedir la transmisión de ruidos molestos en los edificios, todas las instalaciones o maquinaria susceptible de producir vibraciones se aislará mediante apoyos y manguitos elásticos del resto del edificio. Por el mismo motivo, no se autorizará la instalación de talleres en cualquier planta distinta de la que apoye directamente sobre el terreno.

3.9.- Condiciones estéticas.

Se fijan en las condiciones particulares de zona.

3.10.- Condiciones de uso.

3.10.1.- El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales las condiciones específicas que deben reunir los edificios o instalaciones para que pueda desarrollarse en ellos una actividad determinada. En cualquier caso, el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de la legislación sectorial que afecte a estos edificios o instalaciones, cuando la propia legislación le otorgue competencias para ello.

3.10.2.- En las condiciones específicas de las zonas se definen limitaciones para los usos que pueden instalarse en cada caso. A estos efectos, se establece la siguiente clasificación de usos urbanos.

- a) Residencial, entendiéndose por tal el que sirve para proporcionar alojamiento o reposo a las personas, ya sea de forma permanente (viviendas o residencias) o temporal (hoteles y pensiones).
- b) Industriales, entendiéndose por tal el que tiene como finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

El uso industrial se clasifica en las categorías siguientes:

1.- Talleres domésticos. Estos talleres se limitan con una superficie útil máxima de 250 m² y se destinarán únicamente a actividades artesanales o relacionadas con la reparación y tratamiento o almacenamiento de productos de consumo local que no produzcan molestias a la vivienda.

2.- Industria en general. Cuando no se destinen a actividades artesanales o relacionadas con la reparación o almacenamiento de productos de consumo local, o ocupan más de 250 m² de superficie.

- c) Agropecuario, entendiendo por tal el que tiene por objeto la realización de actividades primarias de carácter agrícola o ganadero, que puedan producir molestias a las viviendas.

El uso agropecuario se clasifica en las categorías siguientes:

1.- instalaciones domésticas. Situadas en corrales anexos a la vivienda permanente de los propietarios, sin originar tránsito de animales por la vía pública y destinadas exclusivamente al consumo interno de la unidad familiar.

2.- Instalaciones agropecuarias en general, cuando no puedan incluirse en el apartado anterior.

- d) Servicios terciarios, cuando tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como el comercio al por menor, información, administración, gestión, etc.
- e) Institucional público, cuando está destinado a la prestación de un servicio público, ya sea de iniciativa pública o privada.
- f) Viales, o espacios no edificables destinados al transporte y comunicaciones.
- g) Espacios libres y zonas verdes, entendidos como espacios de uso público no edificables, destinados a parques y jardines, o en general al reposo y esparcimiento de la población.
- h) Infraestructuras urbanas, entendidos como espacios no edificables destinados a instalaciones urbanas.

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.

4.1.- Edificios y conjuntos de interés arquitectónico.

Esta ordenanza se aplica únicamente a los edificios, elementos o conjuntos considerados de interés arquitectónico por las normas, señalados en el plano de ordenación.

Salvo justificación especial debidamente razonada, en estos edificios sólo se permiten obras de conservación, consolidación, rehabilitación y ampliación.

4.1.0.- Condiciones de tramitación de licencias.

En las solicitudes de licencias urbanísticas se presentará documentación fotográfica sobre el estado actual de la finca y de los medios colindantes.

Los planos de las fachadas visibles desde la vía pública se completarán con los de las fachadas adyacentes existentes.

Será preceptivo informe previo vinculante de la comisión Provincial de Patrimonio para las licencias que afecten a las fachadas, cubierta, estructura, o elemento arquitectónicos de interés.

4.1.1.- Condiciones de posición en la parcelas.

No podrá alterarse la tipología original de los edificios, no admitiéndose en esta zona ningún cambio de la relación existente con la parcela o con el conjunto urbano en general.

4.1.2.- Condiciones de ocupación.

No se limiten.

4.1.3.- Condiciones de edificabilidad.

No se limitan de forma directa.

4.1.4.- Condiciones de altura.

Dos plantas.

4.1.5.- Salientes de las fachadas sobre los viales o espacios libres públicos.

Se prohíben los cuerpos volados y elementos salientes de cualquier tipo, salvo los similares a los presentes en el propio edificio que puedan servir para completar la composición de las fachadas.

4.1.6.- Condiciones higiénicas de edificios y locales.

No será necesario aplicar en este ámbito las prescripciones del apartado 3.6 cuando entren en contradicción con la conservación de elementos arquitectónicos de interés.

4.1.7.-Dotaciones obligatorias en los edificios.

En este ámbito no se aplicarán las dotaciones obligatorias definidas con carácter general en el capítulo 3.

4.1.8.- Condiciones ambientales y relación con el entorno.

Se aplicarán únicamente las generales del capítulo 3.

4.1.9.- Condiciones estéticas.

4.1.9.1.- Como materiales, colores, soluciones constructivas y modulación de huecos a utilizar en las fachadas y cubiertas se autorizan únicamente los que existan o hayan existido en el propio edificio, o excepcionalmente, las soluciones presentes en la arquitectura tradicional de Polán, que se justifiquen mediante documentación fotográfica.

4.1.9.2.- Siempre que no este en contradicción con lo anterior, se aplicarán también en este ámbito las condiciones estéticas de la zona de casco antigua.

4.1.10.- Condiciones de uso.

Se admiten todos los usos, excepto agropecuario en categoría dos y el industrial. De cualquier forma, se tolerarán los usos preexistentes siempre que no contribuyan al deterioro de las edificaciones.

4.2.- Zona de casco antiguo.

4.2.1.- Condiciones de posición en la parcela.

La edificación será cerrada entre medianerías, admitiéndose cambios de tipología y retranqueos respetando los criterios señalados en el capítulo 3, siempre que se refieran a manzanas completas.

Se prohíbe cualquier solución arquitectónica que impliquen la creación o ampliación de un callejón en fondo de saco, patio de vecinos o similar. Todas las edificaciones de nueva planta tendrán acceso directo desde las vías públicas, salvo los casos de callejones existentes antes de la aprobación de estas Normas.

4.2.2.- Condiciones de ocupación.

No se limitan de forma directa, pero se establece un fondo edificable máximo de 15m. a contar desde las alineaciones para las plantas de vivienda en edificios de vivienda colectiva.

4.2.3.- Condiciones de edificabilidad.

No se limitan de forma directa.

4.2.4.- Condiciones de altura.

Las generales del capítulo 3.

4.2.5.- Salientes de las fachadas libre los viales o espacios libres.

Se aplicarán las condiciones generales del capítulo 3.

4.2.6.- Condiciones higiénicas de edificios y locales.

Se aplicaran las generales del capítulo3.

4.2.7.- Dotaciones obligatorias en los edificios.

Se aplicarán las generales del capítulo3.

4.2.8.- Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

Se aplicarán las generales del capítulo3.

4.2.9.- Condiciones estéticas.

4.2.9.1.- Se considera que todos los edificios del casco antiguo definido en los planos de ordenación forman un conjunto de carácter tradicional. En este sentido, y de acuerdo con el art. 73 de la Ley del Suelo, las construcciones deberán armonizarse con

este carácter. No se admitirán materiales, técnicas y composiciones de cubiertas, fachadas i volúmenes que, a juicio del Ayuntamiento, vulneren este precepto. Cuando se deniegue una licencia en aplicación de este art., en la resolución motivada se especificará claramente cuales son los elementos que se consideran discordantes.

4.2.9.2.- Como características de la arquitectura tradicional de Polán se considerarán al menos los aspectos siguientes:

- a) Empleo de acabados de color blanco o revocos tradicionales en las fachadas. Los zócalos serán de toso grises o apagados.
- b) Ausencia de cuerpos volados, salvo los balcones, rejas de forja y miradores acristalados.
- c) Huecos de fachada proporcionados de acuerdo a los patrones tradicionales, destacando las entradas a los inmuebles. Los rótulos y escaparates de locales comerciales respetarán así mismo la modulación de los huecos de fachada existentes.
- d) Cierre visual suficientes del espacio público, recurriendo a muros ciegos cuando sea necesario.
- e) Carpinterías de colores pardos u oscuros, evitando el empleo de aluminio en su color o chapa galvanizada.
- f) Cubiertas de teja cerámica curva o materiales similares de colores rojizos o terrosos destacando los aleros o impostas, ocultando las terrazas y las instalaciones como torres de refrigeración, depósitos, placas solares o similares.

4.2.10.- Condiciones de uso.

Se admiten todos los usos excepto el agropecuario en categoría dos y el industrial la misma categoría.

Se tolerarán los usos industriales e n categoría dos persistentes, siempre que adopten las medidas necesarias para respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno previstas en el capítulo3, y que no se especifiquen otra cosa en las condiciones particulares por polígonos.

4.3.- Zona residencial.

4.3.1.- Condiciones de posición en la parcela.

La edificación será cerrada entre medianerías, admitiéndose cambios de tipología y retranqueos respetando los criterios geniales señalados en el capítulo3, siempre que se refieran a manzanas completas.

Se prohíben cualquier solución arquitectónica que implique la creación o ampliación de un callejón en fondo de saco, patio de vecinos o similar. Todas las edificaciones de nueva planta tendrán acceso directo desde las vías publicas, salvo los casos de callejones existentes antes de la aprobación de estas Normas.

4.3.2.- Condiciones de ocupación.

No se limitan de forma directa, pero se establece un fondo edificable máximo de 15m. a contar desde las alineaciones para las plantas de viviendas en edificios de vivienda colectiva.

4.3.3.- Condiciones de edificabilidad.

No se limitan de forma directa.

4.3.4.- Condiciones de altura.

Las generales del capítulo 3.

4.3.5.- Salientes de las fachadas sobre los viales o espacios libres.

Se aplicarán las condiciones generales del capítulo 3.

4.3.6.- Condiciones higiénicas de edificios y locales.

Se aplicarán las generales del capítulo 3.

4.3.7.- Dotaciones obligatorias en los edificios.

Se aplicarán las generales del capítulo 3.

4.3.8.- Condiciones ambientales de relación con el entorno.

Se aplicarán las generales del capítulo 3.

4.3.9.- Condiciones estéticas.

Las cubiertas visibles desde la vía pública serán de colores rojizos o terrosos. Se procurará no desentonar con la arquitectura tradicional de Polán.

4.3.10.- Condiciones de uso

Se admiten todos los usos excepto el agropecuario en categoría dos y el industrial en categoría dos.

Se tolerarán los usos industriales en categoría dos preexistentes, siempre que adopten las medidas necesarias para respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno previstas en el Capítulo 3, y que no se especifiquen otra cosa en las condiciones particulares por polígonos.

4.4.- Zona industrial.

4.4.1.- Condiciones de posición en la parcela.

No se limitan.

Las parcelas deberán vallarse en toso su perímetro respetando las alineaciones aprobadas, y utilizando procedimientos constructivos que no desentonen con los empleados en la propia edificación.

4.4.2.- Condiciones de ocupación.

No se limitan, siempre que se garantice que las operaciones de carga y descarga, y el aparcamiento de los vehículos relacionados con la actividad puede realizarse en el interior de las parcelas.

4.4.3.- Condiciones de edificabilidad.

No se limitan de forma directa.

4.4.4.- Condiciones de altura.

Dos plantas. LA planta alta solo se admite en los primeros 15m. de fondo a partir de la línea de fachada a vía pública del edificio.

4.4.5.- Salientes en fachada sobre los viales o espacios públicos.

Se aplicaran las condiciones generales del capitulo3.

4.4.6.- Condiciones higiénicas de edificios y locales.

Se aplicarán las generales del capitulo 3.

4.4.7.- Dotaciones obligatorias en los edificios.

Se aplicarán las generales del capitulo3.

4.4.8.- Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

Se aplicarán las generales del capitulo 3, excepto en lo que respecta a ruido y aislamiento acústico.

4.4.9.- Condiciones estéticas.

Los edificios se adaptarán a la situación urbana, empleando materiales de acabado y técnicas constructivas adecuadas.

4.4.10.- Condiciones de uso.

SE permiten todos los usos excepto el agropecuario. Las viviendas solo se admiten en parcelas de superficie superior a 1.000 m²

4.5.- Zona Industrial pública.

4.5.1.- Condiciones de posición en la parcela.

Será libre, debiendo cercarse las parcelas con sistemas constructivos que no desentonen con las fachadas. Se procurará adoptar las tipologías edificatorias del entorno.

4.5.2.- Condiciones de ocupación.

No se limitan.

4.5.3.- Condiciones de edificabilidad.

No se limitan.

4.5.4.- Condiciones de altura.

Las generales del capítulo3.

4.5.5.- Salientes de las fachadas sobre los viales o espacios libres.

Se aplicarán las generales del capítulo3.

4.5.6.- Condiciones higiénicas de edificios y locales.

Se aplicarán las generales del capítulo3.

4.5.7.- Dotaciones obligatorias de los edificios.

Se aplicarán las generales del capítulo3.

4.5.8.- Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

Se aplicarán las generales del capítulo3.

4.5.9.- Condiciones estéticas.

Se aplicarán las generales del capítulo3.

4.5.10.- Condiciones de uso.

Se admiten únicamente el uso institucional público, los espacios públicos y zonas verdes y las infraestructuras urbanas.

4.6.- Espacios libres y zonas verdes.

En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería y aquellas otras que, sin ocupar más del 2% de la superficie de la finca, y sin sobrepasar los 4m. de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

5.- CONDICIONES PARA LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

5.1.- Introducción.

5.1.1.- Los polígonos de actuación delimitados expresamente en estas Normas tienen por objeto alguno de los objetivos siguientes:

- a) Asegurar el reparto de cargos y beneficios del planeamiento entre los propietarios de suelo afectados. En principio, este reparto se formalizará en el correspondiente proyecto de compensación, salvo que el Ayuntamiento cambie el sistema de actuación por el procedimiento reglamentario, o declare innecesaria la aprobación de instrumentos compensatorios según el art. 188.3 del R. de Gestión.
- b) Garantizar la cesión previa al Ayuntamiento del suelo de cesión obligatoria antes de comenzar las obras de edificación o urbanización, o de realizar parcelaciones.
- c) Conseguir que las cesiones, la ejecución de las obras de urbanización, y de las previsiones del planeamiento en general, se realicen por tramos completos, de acuerdo con el principio general del art. 117 de la Ley del Suelo.

5.1.2.- El sistema de actuación fijado para todos los polígonos es el de compensación. El Ayuntamiento podrá proceder a cambiar el sistema por el procedimiento reglamentario, o a declarar innecesario el reparto de cargas y beneficios con los efectos citados en el art. 188.3. del R. de Gestión.

5.1.3.- En el ámbito de todos los polígonos de actuación están suspendidas la licencias de parcelación y edificación, de acuerdo con el art. 98 de la Ley del Suelo, en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio. Con carácter transitorio, se permiten obras de consolidación, reforma o ampliación de instalaciones existentes, siempre que estas no supongan un incremento de valor de las fincas de cara a las compensaciones posteriores, ni afecten a los viales o cesiones de suelo señalados en los planos de ordenación.

5.1.4.- Las delimitaciones de polígonos pueden alterarse por el procedimiento citado en el art. 38 del R. de Gestión, sin que ello suponga modificación de las Normas.

5.2.- Cesiones de suelo.

5.2.1.- En todos los polígonos de actuación delimitados sobre suelo vacante y calificados como suelo residencial, se cederá un 10 % de la superficie bruta para pequeños parques, jardines, o centros de EGB al margen de los viales. Cuando en un polígono existan zonas residenciales e industriales, la cesión solo se aplicará a la superficie correspondiente a las primeras. Este porcentaje de cesión se aplicará igualmente en el futuro a las áreas en las que se cambie el uso industrial por residencial.

Los polígonos que se consideran delimitados sobre suelo consolidado por la edificación, a los que nos se aplica este porcentaje de cesión son el 14, 15, 17 y 19.

5.2.2.- En las calles de mas de 8 m. de anchura, o de 12 cuando existan previamente caminos, el exceso de cesión de viario sobre esta cifra se contabilizará a efectos del porcentaje citado en el art. Anterior. El dominio público de las carreteras, cauces u otros bienes de dominio público se determinará conforme a la legislación específica, y no se contabilizará en ningún caso como cesiones.

5.2.3.- Las cesiones para parques y jardines cumplirán los mínimos geométricos fijados en el R. de Planeamiento para las zonas verdes.

5.2.4.- En polígonos de superficie inferior a una hectárea, podrá conmutarse la cesión real de suelo por una compensación económica equivalente a favor del Ayuntamiento, siempre que los ingresos por este concepto se destinen a la adquisición de suelo.

5.3.-Alineaciones y rasantes.

5.3.1.- El viario definido en los planos de ordenación en el interior de los polígonos de actuación podrá fijarse de forma definitiva a través de estudios de detalle o planes especiales. Sin embargo, deberán respetarse con carácter de mínimo las conexiones previstas en el plano de alineaciones que afectan a la comunicación entre polígonos o a la estructura general viaria del municipio.

5.3.2.- La anchura mínima de las calle interiores será de 8 m. No se admite la creación de fondos de saco.

5.4.- Obras de urbanización.

La urbanización se realizará de forma integral (incluyendo todos los servicios), y por polígonos completos, siguiendo las normas técnicas fijadas en esta normativa. Las obras se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización tramitados conforme a la Ley del Suelo.

CAPITULO 6.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

6.1.- Condiciones generales.

6.1.1.- En el suelo no urbanizable podrán autorizarse únicamente las construcciones previstas en el art. 85 de la Ley del Suelo, siguiendo los procedimientos a que hace referencia este mismo artículo.

6.1.2.- Además de cumplir las condiciones que resulten de la reglamentación supramunicipal aplicable, los edificios e instalaciones en suelo no urbanizable se sujetarán a las normas mínimas siguientes:

- a) Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 10 m. desde los ejes de los caminos rurales y 5 m. desde los linderos.

- b) Las cercas se separarán un mínimo de 5 m. dese los ejes de los caminos rurales y la altura máxima de la fábrica será de 1 m, debiendo construirse el resto, cuando exista, con rejería, alambreira, o elementos similares, al objeto de minimizar el impacto visual. Las cercas de fábrica de mas de 1 m. de altura se considerarán como edificaciones a efectos de concesión de la licencias, regulándose en consecuencia por alguno de los procedimientos previstos en el art. 85 de la Ley del Suelo.
- c) La altura máxima de las edificaciones será de 6m, salvo los elementos singulares debidamente justificados funcionalmente que no alteren ostensiblemente el paisaje.
- d) Los materiales y colores utilizados en el exterior armonizarán con el paisaje, utilizándose siempre que sea posible los bancos y las tierras. Cuando se deniegue una licencia en aplicación de este punto, en la resolución motivada se especificará claramente cuales son los elementos que se consideran discordantes.
- e) En todos los expedientes de concesión de licencias en suelo no urbanizable se justificará la procedencia de agua y el destino de los vertidos de aguas residuales y basuras. Cuando se contemplen captaciones de agua autónomas se exigirá un análisis químico y bacteriológico firmado por una farmacéutico, indicando las medidas necesarias para garantizar su potabilidad. Tanto las captaciones como los vertidos puntuales de aguas residuales se sujetarán a las condiciones técnicas y autorizaciones señaladas en la Ley de Aguas.
- f) Cuando sean necesarias autorizaciones distintas de la licencia municipal de obras por ser necesarias captaciones agua, estar situados en la zona de afección de carreteras, zonas inundables etc., no se concederá esta licencia antes de haberse obtenido las demás.

6.2.- Viviendas unifamiliares aisladas. Definición de núcleo de población y condiciones para su no formación.

6.2.1.- A efectos de aplicación de estas Normas, se entiende que en el término municipal de Polán solo existe un núcleo de población: el casco urbano. Las viviendas e instalaciones tradicionales existentes en las dehesas se considerarán como instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, y se admite su posible reforma o ampliación siempre que sigan estando vinculadas a tales explotaciones, y no se realicen segregaciones de la finca original.

6.2.2.- Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el suelo no urbanizable, y con el fin de que las viviendas se adapten en lo básico al ambiente rural, se exigirá que toda vivienda a construir cumpla las condiciones siguientes:

- a) La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una vivienda habrá de tener una superficie mínima de 2,5 has. Cuando se demuestre mediante documento público o privado autenticado según el art. 1027 del C. Civil, que esta parcela no ha resultado de una segregación o parcelación realizada con posterioridad al 01 de enero de 1.980, podrá disminuirse la parcela mínima a 5.000 m².
- b) Sobre cada parcela que cumpla la condición anterior, solo podrá levantarse una vivienda. Para garantizar esta disposición, se considerarán indivisibles a efectos de lo previsto en el art. 95 de la Ley del Suelo todas las parcelas menores de 5 has. en las que

se conceda una licencia de edificación de vivienda unifamiliar aislada. Esta condición se inscribirá en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el art. Citado de la Ley del Suelo.

c) El coeficiente máximo de edificabilidad sobre parcela neta será de 0,02 m²/m², entendiéndose que esta limitación afecta únicamente a las parcelas en las que pretenda construirse una vivienda unifamiliar aislada.

6.2.3.- En las instancias a que se refiere el art. 44.2. del Reglamento de Gestión, deberá incluirse una nota simple del registro de la propiedad o documento equivalente, con expresión de la circunstancias registrales de la finca en la que pretende construirse la vivienda, con el fin de facilitar la inscripción preventiva a que se refiere el art. 95 de la Ley del Suelo.

6.3.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Las instalaciones ganadería o agricultura intensiva se entienden vinculadas a la naturaleza y destino de la finca, y por lo tanto las licencia de obra se tramitarán por el procedimiento ordinario.

Las instalaciones de transformación agraria no están vinculadas en principio a la naturaleza de la finca, y por lo tanto, mientras no se demuestre esta vinculación deberán tramitarse por el procedimiento del art.44 del R. de Gestión.

En los expedientes relativos a edificios auxiliares de las explotaciones como viviendas, almacenes, cocheras etc. Deberá demostrarse la vinculación existente entre la construcción proyectada y la explotación de la finca.

Las dimensiones y técnicas constructivas utilizadas guardarán relación con su destino.

La ocupación máxima para estos usos se fija en el 10% de la superficie burta de la finca.

6.4.- Edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse necesariamente en el medio rural.

6.4.1.- Se entiende que existe necesidad de localizarse en el medio rural (suelo no urbanizable), cuando las características de la instalación no aconsejan su localización en otra clase de suelo, ya sea por la dependencia de recursos naturales, conveniencia de alejarse de las viviendas para evitar molestias, grandes necesidades espaciales p cualquier otro motivo debidamente justificado.

6.4.2.- Las edificaciones o instalaciones de interés social que pretendan implantarse en el medio rural deberán mantener un carácter aislado y no alterarán la estructura de este medio. Con este fin:

a) La parcela habrá de tener una superficie mínima de 2,5 has. Cuando se demuestre mediante documento público o privado autenticado según el art. 1027 del C. Civil, que esta parcela no ha resultado de una segregación o parcelación realizada con posterioridad al 01 de Enero de 1.980 podrá eliminarse de parcela mínima.

b) Sobre cada parcela que cumpla la condición anterior, solo podrá levantarse una instalación. Para garantizar esta disposición, se considerarán indivisibles a efectos de lo

previsto en el art. 95 de la Ley del Suelo todas las parcelas menores de 5 has. en las que se conceda una licencia de edificación tramitada por el procedimiento del art. 44 del R. de Gestión. Esta condición se inscribirá en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el art. Citado de la Ley del Suelo.

c) En las instancias a que se refiere el art. 44.2. del Reglamento de Gestión, deberá incluirse una nota simple del registro de la propiedad o documento equivalente, con expresión de las circunstancias registrales de la finca, con el fin de posibilitar la inscripción preventiva a que se refiere el art. 95 de la Ley del Suelo.

d) La ocupación máxima de la edificación será el 10% de la superficie bruta de la finca.

6.5. Parcelaciones urbanísticas.

Con independencia de la legislación agraria, y efectos de lo dispuesto en el art. 96 de la Ley del Suelo, se considerará parcelación urbanística en suelo no urbanizable la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la disposición y características de los mismos permita la formación de un núcleo de población. Con este fin, y salvo que se inscriba en el Registro de la Propiedad la condición de in edificabilidad de los lotes resultantes, se prohíben las parcelaciones en esta clase de suelo cuando de los lotes tenga un tamaño inferior a 2,5 has.

Se exceptúan del cumplimiento de este art. Las segregaciones que se realicen con el fin de unirse a fincas colindantes, y las relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.