

CAPITULO XII: PROTECCION DE OTRAS REDES DE TRANSPORTE
=====

Artículo 105.- PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA
ELECTRICA

1.- Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección de la línea eléctrica de alta o media tensión, debiéndose separar de esa proyección las siguientes distancias:

- Edificios: $3,3 + U/100$ mts, con un mínimo de cinco metros.
- Arbolado: $1,5 + U/100$ mts, con un mínimo de dos metros.
- U, es la tensión de la línea en kilovoltios.

2.- La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo la zona de servidumbre descrita en el apartado anterior.

Artículo 106.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

1.- Constituyen las posibles servidumbres, en el caso de ser necesaria la ubicación en el término municipal, de instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, tanto para comunicaciones como para ayuda a la navegación aérea.

2.- Al objeto de reducir las perturbaciones radioeléctricas se impondrán dos tipos de servidumbres, limitación de alturas y limitación de usos en la zona de seguridad.

3.- La delimitación de ambas servidumbres se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 16 del Decreto 584/1972.

CAPITULO XIII: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE
=====**Artículo 107.- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS**

1.- En las márgenes de los ríos se establecen una "zona de servidumbre" de cinco metros de anchura, medidas desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año, o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados. Su uso será público para los siguientes fines:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado o amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2.- En las márgenes de los ríos se establece una "zona de policía" de cien metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2.- En las urbanizaciones con lindero a los cauces públicos, esta zona deberá destinarse a espacio libre de uso público y será computada en la superficie del sistema de zonas verdes, procurando que éste sea colindante con la zona de salvamento. Será, además, indispensable que se disponga como mínimo de una vía de

enlace de la zona de salvamento con la red viaria de la urbanización por cada trescientos metros de margen.

Artículo 108.- PROTECCION DE LAS AGUAS PARA ABASTECIMIENTO PUBLICO Y PRIVADO

1.- La instalación de nuevas "actividades" insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, sobre aprobación previa al vertido de un proyecto de depuración, suscrito por un técnico autorizado, por la Confederación o Servicio Hidráulico correspondiente.

2.- Queda prohibido, a los establecimientos industriales, que produzcan aguas residuales que por su composición química o bacteriológica sean capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, el uso de pozos, zanjas o cualquier otro dispositivo destinado a facilitar el drenaje de dichas aguas por el terreno, así como también queda prohibido su vertido en los ríos o arroyos sin previa depuración.

3.- Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, de tal forma que en el momento de su vertido cumplan las condiciones siguientes:

- Contenido de sólidos en suspensión, inferiores a 30 mgr/litro.
- Demanda bioquímica de oxígeno medida después de 5 días de incubación a 20°, inferior a 10 mgr/litro.

- Límites de toxicidad:

Plomo	0,10 mgr/litro
Arsénico	0,20 mgr/litro
Selenio	0,05 mgr/litro
Cromo exavalente	0,05 mgr/litro
Cloro libre	1,50 mgr/litro
Ión flúor	1,50 mgr/litro
Ión cianhídrico	0,01 mgr/litro
Cobre	0,05 mgr/litro
Hierro	0,10 mgr/litro
Manganeso	0,05 mgr/litro
Fenol	0,001 mgr/litro

Artículo 109.- CONTAMINACION ATMOSFERICA

DILIGENCIA para hacer constar el Secretario del Ayuntamiento que este documento se aprobó provisionalmente

1.- Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con el Decreto 2414/1961, solo podrán emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros a contar de los sectores clasificados como suelo urbano o urbanizable residencial.

2.- En relación con las actividades molestas podrán instalarse a una distancia menor de 2.000 metros, siempre que a los elementos productores de humos, polvo, ruido, etc., se les dote de los elementos correctores necesarios para evitar las molestias al vecindario, y siempre que la Comisión Colaboradora del Estado con las Corporaciones Locales, realice un informe favorable previo a la concesión de la licencia municipal.

3.- Al hacerse la calificación de una actividad industrial se deberá tener en cuenta la importancia de la misma considerando en general los pequeños talleres de explotación familiar, como exentos de prescripciones que se deben fijar para establecimientos que por su normal producción constituyen una fábrica, siendo aquellas más o menos severas según la naturaleza y emplazamiento de la actividad, la importancia de la misma, la distancia de edificios habitados, los resultados de la información vecinal, y cuantas circunstancias deban considerarse, para que, sin mengua de la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos, no se pongan trabas excesivas el ejercicio de estas pequeñas industrias.

4.- Al solicitar licencia municipal para establecer una actividad que pueda estar comprendida en el Decreto 2414/1961 se presentará por triplicado instancia dirigida al Alcalde, acompañada de proyecto técnico y memoria descriptiva en que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión ambiental y los sistemas correctores que se propongan utilizar. Recibidos los documentos, la Alcaldía podrá adoptar las siguientes soluciones:

a) - Denegación expresa y motivada de la licencia.

b) - Informar al expediente en el plazo de 30 días después de haber abierto información pública durante 10 días.

c) - Remisión a la Comisión Colaboradora del Estado con las Corporaciones Locales, para que proceda a su calificación, devolviendo el expediente al Ayuntamiento para que otorgue o deniegue la licencia.

Artículo 110.- RUIDOS Y VIBRACIONES

En los comercios, viviendas, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse motores fijos cualesquiera que sea su potencia sin la previa autorización municipal, al igual que en las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. El nivel sonoro y la potencia máxima a instalar se fijan en las normas específicas para la zona correspondiente en el título III, de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 111.- PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS

1.- El Ayuntamiento y demás organismos competentes no podrán modificar las presentes Normas Subsidiarias cuando tal modificación tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

2.- Toda actuación (trazados de infraestructura, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.), que se prevea puedan deteriorar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia, a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.- En la construcción de nuevas carreteras la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables. Los préstamos en general, no deberán ser visibles desde la carretera terminada y deben excavarse de tal forma que no se acumule agua de lluvia en ellos, los lugares donde se depositen los productos sobrantes de la excavación tampoco deberán, en lo posible, ser vistos desde la carretera, y se acumularán con taludes suaves que no perturben el paisaje.

Artículo 112.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1.- Los elementos rocosos serán preservados en lo posible y quedarán prohibidos las grandes excavaciones a cielo abierto y los grandes desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente las características topográficas del lugar, mientras no se comprueben los beneficios económicos y sociales de tales transformaciones frente a los perjuicios paisajísticos.

2.- Los desmontes producidos por canteras y explotaciones de yacimientos estarán sujetos a la

aplicación de los reglamentarios proyectos de labores, y se adoptarán las requeridas medidas de ocultación y procurando las menores desfiguraciones a fin de no comprometer el paisaje circundante.

3.- Al cesar las explotaciones mineras y las canteras, sus propietarios están obligados a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y la flora.

CAPITULO XVI: SUELO URBANO
=====Artículo 113.- DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO UR-
BANO

1.- Tal como señaló en el Artículo 8, constituye el Suelo Urbano:

a) Los terrenos que cuentan en la actualidad con la siguiente infraestructura, en grado suficiente, para servir a la edificación que ellos se ubique:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.

b) Los terrenos comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie.

2.- Los terrenos que cumplen alguno de los requisitos anteriores quedan delimitados en el Plano de Ordenación nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 114.- ZONIFICACION

1.- Delimitados los terrenos que constituyen el Suelo Urbano, se clasifican, a su vez, esos terrenos según el uso al que van a ser destinados.

2.- En el Plano de Ordenación nº 2 queda zonificado el Suelo Urbano de la siguiente forma:

a) Zonas no edificables, que serán aquellas que deben ser protegidas de la edificación, por estar destinadas alguno de los siguientes usos, no compatible con el edificatorio:

- Zona destinada a red viaria.
- Zona dedicada a sistema de espacios libres.

b) Zonas edificables, que son las que se destinan a usos edificatorios, que según sean éstos quedará dividida de la siguiente forma:

- Zonas de equipamiento público.
- Zonas residenciales.

3.- En los Capítulos XVII y siguientes se establecen las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación, para cada una de las zonas señaladas anteriormente, así como para sus diferentes intensidades.

Artículo 115.- DESARROLLO

1.- El Suelo Urbano estará sujeto a no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar, al haber adquirido ésta el grado de infraestructura que prevén las presente Normas Urbanísticas, salvo que se asegurase la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

2.- Como garantía de la realización de la urbanización será preciso:

a) Que en la solicitud de licencia se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se presente una fianza (en metálico, aval bancario o valores públicos), en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

c) Que en la petición de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se llevan a efecto para todo o parte del edificio.

3.- El compromiso a urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias, para que puedan prestarse los servicios públicos exigidos por estas Normas (red de distribución de agua, red de saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de calzadas y aceras), hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

4.- El Suelo Urbano podrá desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias, mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Edificación, salvo en aquellas superficies que estuvieran incluidas en la delimitación de una Unidad de Actuación, en cuyo caso deberá redactarse previamente los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización, siendo el Sistema de Actuación por Compensación el

que deben de utilizar los propietarios para desarrollar tales proyectos.

Artículo 116.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1.- Los propietarios del Suelo Urbano deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, sistemas de espacios libres y equipamiento, que se consideran para la Unidad de Actuación correspondiente.

b) Costear la urbanización.

c) Repartir equitativamente las cargas que deriven de los apartados anteriores, en el caso de estar incluida la parcela correspondiente en una Unidad de Actuación.

b) El cumplimiento de las Ordenanzas, de demás condiciones que establecen estas Normas Urbanísticas, según el destino de la parcela sobre la que se va a edificar.

2.- Las cesiones a realizar por los propietarios de terrenos incluidos en las Unidades de Actuación delimitadas en el Plano nº 4, serán las siguientes:

- Unidad de Actuación (UA-1): Red viaria.
- Unidad de Actuación (UA-2): Red viaria.
- Unidad de Actuación (UA-3): Red viaria.
- Unidad de Actuación (UA-4): Red viaria.
- Unidad de Actuación (UA-5): Red viaria.

CAPITULO XV.- SUELO NO URBANIZABLE
=====**Artículo 117.- DEFINICION Y DELIMITACION**

1.- Definido y delimitado el Suelo Urbano, el resto del término municipal queda calificado por estas Normas Subsidiarias como Suelo no Urbanizable, conforme a lo establecido en el apartado a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.- Su delimitación queda reflejada en el Plano de Ordenación, nº 1 de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 118.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

1.- Dentro de los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, se consideran "protegidos" aquellos que deben ser preservados de la edificación por los valores intrínsecos de los mismos, o por circunstancias de las adyacentes. En consecuencia se considera como Suelo no Urbanizable Protegido a las siguientes superficies:

a) Las márgenes de los ríos en su zona de salvamento conforme se definió ésta en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.

b) Las zonas contiguas a las carreteras y calificadas como no edificables en el artículo 91 de estas Normas Urbanísticas.

c) Los montes catalogados y consorciados, así como aquellas superficies agrarias de reconocida importancia.

d) Las que tengan valores paisajísticos visuales o ambientales que deban ser protegidos.

e) Que resulten de interés para la conservación de la flora o fauna, o para el mantenimiento del actual ecosistema.

f) Que contenga o se prevea la existencia de yacimientos arqueológicos.

2.- Las superficies calificadas como "Suelo no Urbanizable Protegido", estarán sujetas a las limitaciones que se establecen en el Artículo 120, además de lo que por su carácter específico determine la normativa correspondiente.

3.- Cualquier modificación de estas Normas Subsidiarias deberán justificar con un estudio de impacto ambiental, cualquier cambio de calificación o de las limitaciones que se establecen para el Suelo no Urbanizable Protegido.

4.- De acuerdo con la justificación que para este tipo de suelo se realiza en la Memoria Justificativa de estas Normas Subsidiarias, en el Plano de Ordenación nº 1, queda delimitado el Suelo no Urbanizable Protegido que carece de una normativa específica, estando tan sólo sujeto a lo establecido en el Artículo 120 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 119.- SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

1.- Definido y delimitado el Suelo no Urbanizable Protegido, el resto del término municipal queda calificado como Suelo no Urbanizable no Protegido.

2.- Este suelo estará sujeto a las limitaciones que establecen los Artículos 85 y 86 del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.- Las superficies de Suelo no Urbanizable no Protegido que pueden ser motivo de la transformación de estas Normas Subsidiarias por otras de las del tipo B, previstas en el Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, son las comprendidas entre el Suelo Urbano, ahora delimitado, los caminos de Horche y de Armuña y el límite del término municipal entre ambos caminos.

Artículo 120.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

1.- Queda prohibida la edificación en las superficies incluidas en los apartados a) y b) del Artículo 118.

2.- En los montes catalogados y consorciados, se prohíbe cualquier tipo de edificación, a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas y de aquellas que condicionen el lugar para sus usos recreativos públicos y compatibles con el fin de proteger y con el acercamiento del hombre a la naturaleza como fuente de descanso y esparcimiento.

3.- En las zonas agrarias de reconocida importancia sólo se permitirán las construcciones o

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE ARANZUEQUI
DOCUMENTO 2: Normas Urbanísticas

instalaciones dedicadas a la explotación agrícola, sujetas a las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse en ningún caso como vivienda, ni permanente ni secundaria.

b) Tener resuelto el acceso rodado.

c) Parcela mínima:

A efectos de parcelación:

- En terrenos de regadío 2.500 m².
- En terrenos de secano 25.000 m².

A efectos de edificación: 5.000 m².

d) Altura máxima edificable:

- Número de plantas 2
- Altura máxima 7 mts.

e) Retanqueo de las edificaciones:

- A linderos 5,00 mts.
- A vías públicas 20,00 mts.

f) La edificabilidad máxima será de 0,006 m²/m².

g) La edificación será aislada.

h) Deberá acreditarse documentalmente que la ocupación principal del propietario de los terrenos es la agraria, al solicitarla correspondiente licencia de edificación.

4.- En las zonas que contenga valores paisajísticos, visuales o ambientales se prohibirá cualquier tipo de edificación, excepto las que condicionen la zona para uso puramente recreativos públicos, con situación y características que no perjudiquen al fin protegido.

5.- En las zonas en las que se prevea la existencia de yacimientos arqueológicos, o en aquellas otras en que se descubra su existencia, quedará prohibida cualquier tipo de edificación o urbanización, adoptándose las medidas que establece la Ley de Excavaciones.

Artículo 121.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

1.- Solo se permitirán las construcciones señaladas en el apartado 2 del Artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que son las siguientes:

a) Las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planos y normas del Ministerio de Agricultura, estas edificaciones estarán sujetas a las limitaciones del apartado 3 del Artículo anterior.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

2.- Las edificaciones estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima:

A efectos de parcelación:

En terreno de regadío: 2.500 m².
En terreno de seco: 25.000 m².

- Altura máxima edificable:

Número de plantas: 2
Altura máxima: 7 mts.

- Retranqueo de las edificaciones:

A linderos: 5 mts.
A vías públicas: 20 mts.

- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².

- Tipo de edificación: aislada

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

d) Edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano, con las limitaciones que se establecen en el Artículo siguiente.

Artículo 122.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

DILIGENCIA para hacer constar el Secretario del Ayuntamiento que este documento se aprobó provisionalmente

1.- Con objeto de preservar de la edificación al Suelo no Urbanizable, se considera que varias edificaciones constituye un núcleo de población, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Existencia de superficies de uso común tales como recreativas, sistema viario no ajustado a planes o normas del Ministerio de Agricultura, ubicación de depósitos reguladores de agua potable, etc.

b) Existencia de edificios destinados a vivienda a distancias inferiores a 100 mts.

c) Densidad superior a 2 viv/Ha.

2.- Así mismo, y para evitar la formación de núcleos de población, queda prohibida la parcelación en Suelo no Urbanizable en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, establecida en 2.500 m²., para terrenos de regadío y en 25.000 m². para terrenos de secano.

Artículo 123.- REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS

La concesión de licencias por el Ayuntamiento, para edificar las construcciones permitidas en los Artículos anteriores, se seguirá por lo establecido en el Apartado 3 del Artículo 77.

CAPITULO XVI: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA VIARIA
=====**Artículo 124.- DEFINICION Y DELIMITACION**

1.- Se entiende por zona viaria a la zona no edificable para uso de tráfico rodado, peatonal y de aparcamiento.

2.- Esta Ordenanza se aplicará a todas las superficies que se grafían como red viaria del suelo urbano, en el plano de ordenación nº 3 de estas Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo 125.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

1.- Carácter de la zona:

La zona viaria corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público destinados a uso de tráfico.

2.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad permitida en esta zona es nula.

3.- Condiciones de uso:

Se admitirán exclusivamente los siguientes usos.

- El de tráfico rodado, en calzadas.
- El de tráfico peatonal, en aceras y red peatonal.
- El de aparcamiento, en aquellas calles y espacios debidamente autorizados.

4.- Condiciones de ambiente y estéticas:

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante la utilización de materiales y acabados adecuados y acordes con el entorno en el que se han de emplazar.

5.- Condiciones de conservación:

El Ayuntamiento tendrá la obligación de conseguir el nivel de urbanización que exigen estas Normas Subsidiarias, por lo que obligará a los propietarios, en su caso, o a él mismo, a devolver a su estado

primitivo los desperfectos ocasionados en la red viaria como consecuencia de reparaciones de los servicios urbanos.

Artículo 126.- DESARROLLO Y EJECUCION

1.- Para la definición y ejecución de la red viaria deberá redactarse un Proyecto de Urbanización de acuerdo con las prescripciones establecidas en estas Ordenanzas Reguladoras, y a las condiciones geométricas que establecen las alineaciones y rasantes para el Suelo Urbano en el Plano de Ordenación número 3 de estas Normas Subsidiarias.

2.- Las características de las redes viarias y peatonales se adecuarán a la normativa vigente para suprimir las barreras urbanísticas que pudiera afectar a las personas impedidas y minusválidas.

Artículo 127.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes para el Suelo Urbano quedan definidas en su trazado en planta, y en altimetría en los puntos de cruce y en los de cambio de dirección, en el Plano de Ordenación número 3.

Artículo 138.- CARACTER DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos destinados a sistema viario serán de propiedad pública, debiéndose inscribir a favor del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad, a través de los correspondientes Proyectos de Compensación, en su caso.

CAPITULO XVII: ORDENANZAS REGULADORAS EN LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

=====

Artículo 129.- DEFINICION Y DELIMITACION

1.- Se entiende por zona verde o de espacios libres a la superficie definida en el Plano de Ordenación nº 2 para uso de recreo y expansión, de carácter público en cuanto a su propiedad y uso.

2.- Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas como "zonas verdes" en el Plano número 2 de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 130.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

1.- Carácter de la zona:

La zona verde corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de recreo y expansión, así como de protección de la red viaria o de cauces públicos.

2.- Condiciones de edificabilidad:

- Edificabilidad máxima para edificaciones auxiliares: 0,01 m²/m².

3.- Condiciones de altura:

- Número máximo de plantas 1
- Altura máxima 3 mts.

4.- Condiciones de retranqueo:

- Retranques mínimos a calles y linderos: 5mt.

5.- Condiciones de uso:

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques y jardines, áreas peatonales y juegos infantiles. La ubicación de edificaciones auxiliares deberán ajustarse, en su caso, a las condiciones establecidas anteriormente, debiendo ser en cualquier caso de tipo aislada.

6.- Condiciones de ambiente y estéticas:

Las plantaciones y obras de jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y

paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

Artículo 131.- CARACTER DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos destinados al sistema de espacios libres o zonas verdes serán de propiedad pública.

CAPITULO XVIII.- ORDENANZAS REGULADORAS EN LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.

=====

Artículo 132.- DEFINICION Y DELIMITACION

1.- Se entiende por zona de equipamiento público a las superficies del suelo urbano, cuyo uso esté reservado a servicios de interés público y social, pudiendo ser su dominio público y privado.

2.- Su delimitación queda reflejada para los diferentes usos en el Plano de Ordenación nº 2 de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- No se incluyen en estas zonas aquellos solares ubicados dentro del suelo urbano, que tengan el carácter de servicio público, pero cuyas edificaciones deben atenerse a lo establecido para las edificaciones del suelo urbano, quedando tan solo sujetas al uso a que se destinan.

Artículo 133.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

Los terrenos destinados a equipamiento estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

1.- Tipo de edificación:

De composición libre, justificando su tipología al uso que se vayan a destinar.

2.- Condiciones de uso:

Los usos serán los señalados en el Plano de Ordenación nº 2 de estas Normas Subsidiarias, permitiéndose el uso de vivienda tan solo para el personal relacionado para el servicio público al que se destinan los terrenos.

3.- Condiciones de ambiente y estéticas:

Los edificios e instalaciones a construir, deberán adaptarse al ambiente de la población y al paisaje, teniendo presente la funcionalidad que han de cumplir.

4.- Condiciones específicas.

Según el uso a que se destinan los diferentes terrenos de equipamiento, las instalaciones y edificaciones correspondientes, deberán cumplir las exigencias específicas que regulan la respectiva

actividad. Los usos que se delimitan en el Plano nº 2 son los siguientes:

- 1.- Deportivo. (450+6.300 = 6.750 m2.)
- 2.- Escolar. (300 m2.)
- 3.- Cementerio. (1.400 m2.)
- 4.- Recreativo y social. (1.200 m2.)

Artículo 134.- CARACTER DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos destinados a equipamiento, y según sea su uso, podrán ser tanto de propiedad privada como pública.

CAPITULO XIX.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL CASCO ANTIGUO
=====

Artículo 135.- DEFINICION Y DELIMITACION

1.- Se entiende por Casco Antiguo a la parte del suelo urbano coincidente con el núcleo primitivo de la población, en el que coincide una tipología urbana de carácter tradicional.

2.- Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que como Casco Antiguo se grafían en el Plano de Ordenación nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 136.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

Los terrenos clasificados como Casco Antiguo en el plano nº 2 estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

1.- Tipo de edificación:

Se permite tanto la edificación cerrada como abierta, coincidiendo sus fachadas o cerramientos exteriores con las alineaciones de las vías públicas.

2.- Condiciones de los solares:

A efectos de parcelación la superficie mínima de los solares será de 90 m²., y su longitud mínima de fachada de 5 mts.

Se admitirán solares de superficie inferior a 90 m²., siempre que hubieran existido con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- Condiciones de ocupación y retranqueo:

a) En edificación cerrada:

- Zona edificable: Se ajustará a la estructura urbana actual, en la que se encuentre ubicado el solar, sin sobrepasar en ningún caso los 15 mts. de fondo edificable

b) En edificación aislada:

- Retranqueo a linderos 3 mts.
- Ocupación máxima 60%

4.- Condiciones de altura:

- Si el ancho de calle es inferior a 6 mts., el número máximo de plantas será de DOS, con un total de 7 mts., y si el ancho de calle es igual o mayor a 6 mts., en número de plantas será de 3 mts., con un total de 10 mts.

- El apartado anterior se considerará en cada tramo de calle formado por la confluencia de otra u otras calles que confluyan a la misma.

- Si el ancho de las calles supera los 6 mts. en menos de un 30% de la longitud de la calle, el número máximo de planta será sólo de dos.

- En las plazas se tomará como número máximo de plantas la que correspondiera a la calle más ancha que concurra a la plaza.

- Los solares de esquina con diferente número de plantas en las dos fachadas, podrán utilizar tres plantas en un fondo de 10 mts., en la fachada a la que hubiera correspondido dos plantas.

- Los elementos constructivos que pudieran pasar la altura máxima son exclusivamente los señalados en el Artículo 26.

5.- Condiciones de edificabilidad:

- En edificación cerrada: la que resulte de la aplicación del fodo máximo edificable y el nº de plantas correspondientes al solar.

- En edificación aislada 1,20 m²/m² ó 3,00 m³/m².

6.- Condiciones de voladizos a vías públicas.

- En edificación cerrada los voladizos admitidos sobre la vía pública serán solamente los siguientes:

- Balcones y miradores de tipo tradicional.
- Cornisas y alero de tejado.

Como regla general los balcones y miradores no tendrán un vuelo superior a un 1/10 del ancho de la vía pública con un máximo de 1 mt. Deberán separarse de los linderos una distancia igual a un vuelo, y hallarse situados a una altura de al menos 3,5 mts. sobre la

rasante de la vía pública, pudiéndose reducirse a 2,5 mts. en el caso de calle peatonal.

7.- Condiciones de uso.

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar o multifamiliar.
- Comercio, almacenes y oficinas en edificios de viviendas.
- Comercio, almacenes y oficinas en edificios independientes.
- Industria sin molestia para la vivienda, si la potencia instalada es inferior a 10 CV y el nivel sonoro máximo medido a una distancia de 10 mts o en la edificación más próxima, no supera los 50 decibelios.
- Sanitario, escolar y religioso.
- Hotelero.
- Instalaciones de servicios públicos.

8.- Condiciones de ambiente y estéticas.

- Las edificaciones deberán conservar el carácter tradicional del Casco Antiguo, por lo que procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que atenten o perturben el carácter ambiental, o introduzcan estilos, elementos o materiales extraños e impropios del Casco Antiguo.
- Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico que esté en línea con los existentes en el Casco Antiguo, procurando armonizar con el carácter de la población y no desentonar nunca del conjunto en que estuviesen situados.
- Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas en todos sus elementos, y cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados, de acuerdo con el ambiente de la localidad, en el caso de no utilizar paredes de sillería o mampostería vista.
- Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores, no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados.
- En obra de reforma para nueva adaptación

o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan al edificio, procurando devolverles su primitiva función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

- En las edificaciones notables, por su valor arquitectónico o por su representatividad, no se construirán otras obras que las se precisen para su restauración, y aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia. Las edificaciones notables quedan situadas en el Plano de Ordenación nº 2.

Artículo 137.- ALINEACIONES Y RASANTES

No se define geoméricamente las cotas de las rasantes de las vías públicas en la zona de Casco Antiguo, por coincidir las mismas con las existentes, al igual que sucede con su trazado en planta que queda reflejado en el Plano de Ordenación nº 3 de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 138.- DESARROLLO

Las edificaciones incluidas en el Casco Antiguo, podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo Proyecto de Edificación, para la concesión de la licencia municipal.

CAPITULO XX: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA. (RUB)

=====

Artículo 139.- DEFINICION Y DELIMITACION

1.-Se entiende por zona unifamiliar baja a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares, rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efecto únicamente de planificación en estas Normas, de 14 viv/Ha.

2.- Su delimitación queda reflejada en el Plano de Ordenación nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 140.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de jardín privado.

2.- Parcela mínima:

- Parcela mínima: 500 m2.
- En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima: 35%

4.- Condiciones de retranqueo:

- A las vías públicas CINCO metros
- A los otros linderos ... TRES metros

5.- Condiciones de altura máxima:

- Número máximo de plantas ... DOS
- Altura máxima 6,5 mts.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los indicados en el Apartado 2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

- Edificabilidad máxima 0,60
m²/m²

7.- Condiciones de ambiente y estéticas.

- Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.
- Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio y oficinas en edificios de vivienda.
- Hotelero.
- Instalación de servicios públicos.

Artículo 141.- DESARROLLO

Las edificaciones incluidas en la zona Residencial Unifamiliar Baja (RUB), podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo Proyecto de Edificación, para la concesión de la licencia municipal.

**CAPITULO XXI: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION
EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA.
(RUA)**

=====

Artículo 142.- DEFINICION Y DELIMITACION

1.-Se entiende por zona unifamiliar alta a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares, rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efecto únicamente de planificación en estas Normas, de 50 viv/Ha.

2.- Su delimitación queda reflejada en el Plano de Ordenación nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 143.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

1.- Tipo de edificación:

- Viviendas unifamiliares pareada o agrupada, con jardines privados.

2.- Parcela mínima:

- Parcela mínima: 200 m2.
- En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima: 50%

4.- Condiciones de retranqueo:

- A las vías públicas TRES me
tros
- A los otros linderos ... TRES me
tros, en
su caso.

5.- Condiciones de altura máxima:

- Número máximo de plantas ... DOS
- Altura máxima 6,5
mts.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los indicados en el Apartado 2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

- Edificabilidad máxima 1,00
m²/m²

7.- Condiciones de ambiente y estéticas.

- Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.
- Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio y oficinas en edificios de vivienda.
- Hotelero.
- Instalación de servicios públicos.

Artículo 144.- DESARROLLO

Las edificaciones incluidas en la zona Residencial Unifamiliar Alta (RUA), podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo Proyecto de Edificación, para la concesión de la licencia municipal.

**CAPITULO XXII: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION
EN LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSION DEL
CASCO. (RE).**

=====

Artículo 145.- DEFINICION Y DELIMITACION

1.-Se entiende por zona residencial de extensión del casco (RE), a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones destinadas a vivienda o a almacenes y pequeña industria, con una previsión, a efecto únicamente de planificación en estas Normas, de 30 viv/Ha, siendo su uso predominante el de vivienda.

2.- Su delimitación queda reflejada en el Plano de Ordenación nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 146.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

1.- Tipo de edificación:

- Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas.

2.- Parcela mínima:

- Parcela mínima: 300 m2.
- En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima: 60%

4.- Condiciones de retranqueo:

- A las vías públicas TRES metros
- A los otros linderos ... TRES metros, en su caso.

5.- Condiciones de altura máxima:

- Número máximo de plantas ... DOS
- Altura máxima 7,5 mts.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los in-

6.- Condiciones de edificabilidad:

- Edificabilidad máxima 1,20
m2/m2

7.- Condiciones de ambiente y estéticas.

- Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.
- Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio y oficinas en edificios de vivienda.
- Almacenes y pequeña industria en edificios independientes o anejos a la vivienda.
- Hotelero.
- Instalación de servicios públicos.

Artículo 147.- DESARROLLO

Las edificaciones a construir en la zona residencial de extensión del casco (RE), podrán desarrollarse directamente a partir de las presentes Normas, salvo que se encuentren los terrenos correspondientes incluidos en alguna de las seis Unidades de Actuación, delimitadas en el Plano de Ordenación nº 4 de estas Normas Subsidiarias, en cuyo caso deberá redactarse previamente los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización, con objeto de garantizar un reparto equitativo entre los propietarios de las cesiones de terreno a favor del Ayuntamiento, así como la conexión de las infraestructuras con los sistemas generales de la localidad.

Guadalajara, Febrero de 1.992
EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Juan José Criado del Pozo
Colegiado número 3.781

