

## CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

En cumplimiento del Artículo 71 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, desarrollado por los artículos 71 y 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto ordenar el desarrollo de las edificaciones y el uso del suelo en lo referente a materias de Planes Parciales, en su caso, Proyectos de Urbanización, de Parcelación, Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación, en el término municipal de Aranzueque (GU).

### Artículo 2.- AREA DE APLICACION

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación a los terrenos comprendidos en el ámbito territorial de la totalidad del término municipal de Aranzueque y que corresponden al Suelo Urbano previsto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento, habiendo quedado delimitado en el adjunto Plano de Ordenación, y a la protección prevista para el suelo clasificado de no urbanizable.

### Artículo 3.- CLASIFICACION DEL SUELO

De acuerdo con lo previsto en el apartado a) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito municipal, clasifican el suelo en suelo urbano y no urbanizable, ordenando al primero de ellos y estableciendo las normas de protección para el segundo.

### Artículo 4.- VIGENCIA.

1.- Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento por la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.- Su vigencia será indefinida hasta que se aprueban definitivamente unas Normas Subsidiarias del Planeamiento de las del tipo b), previstas en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o

hasta que se proceda a la modificación o revisión de las presentes Normas Subsidiarias del tipo a), siguiendo para ello el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana para tal fin.

Artículo 5.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El cumplimiento de las finalidades de las Normas Subsidiarias se llevará a cabo directamente para el suelo urbano y para el no urbanizable, conforme a las prescripciones que para ambas clases de suelo prevén las presentes Normas Subsidiarias, salvo en caso de haber delimitado alguna Unidad de Actuación en el Suelo Urbano, en cuyo caso deberán redactarse los correspondientes Proyectos de Urbanización y Compensación.

Artículo 6.- VINCULACION DE DOCUMENTOS.

1.- Tendrán carácter vinculante en estas Normas Subsidiarias del Planeamiento los siguientes documentos de las mismas:

- Las presentes Normas Urbanísticas.
- Los Planos de Ordenación.

2.- El resto de los documentos (Memoria Justificativa, y Planos de Información), tendrán el valor jurídico de interpretación de los anteriores documentos vinculantes.

**CAPITULO II.- CALIFICACION Y CLASIFICACION DEL SUELO**  
=====

**Artículo 7.- CALIFICACION**

1.- La calificación urbanística de los terrenos que constituyen el término municipal se realiza conforme al apartado a), del artículo 91 del Reglamento para Planeamiento Urbanístico en desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- La delimitación del término municipal en los siguientes tipos de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo no urbanizable.

3.- La ordenación del uso de los terrenos y construcción no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización alguna, por ser meras limitaciones y deberes que definen al contenido social de la propiedad, según su calificación urbanística.

**Artículo 8.- SUELO URBANO.**

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que reúnan los requisitos que establece el artículo 81 de la Ley del Suelo, y que son:

a) Los que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

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

2.- El suelo urbano quedará clasificado en diferentes zonas, según sus usos y ordenanzas, de aplicación conforme se detalle en el Plano de Ordenación nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 9.- SUELO NO URBANIZABLE.**

Está constituido por el resto del término municipal que no haya sido calificado por las presente Normas Subsidiarias como suelo urbano, estando sujeto al régimen de protección que establecen las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 10.- SUELO URBANIZABLE.**

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

Al ser las presentes Normas Subsidiarias de las del tipo a), que prevé el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, no se delimita superficie alguna de Suelo Urbanizable.

**CAPITULO III.- DEFINICION DE ELEMENTOS URBANISTICOS.**  
=====**Artículo 11.- OBJETO DE LAS DEFINICIONES.**

1.- El objeto del presente Capítulo es el poder interpretar las Normas Subsidiarias del Planeamiento y su desarrollo, para lo que a tal fin se definen los elementos urbanísticos en los siguientes artículos.

**Artículo 12.- SECTOR**

Superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones del planeamiento, y por tanto, ámbito de redacción de un Plan Parcial. Al ser estas Normas Subsidiarias del tipo a), no es de aplicación directa el Sector, por lo que su utilización sólo podrá tener lugar en el caso de revisarlas para redactar otras del tipo b), con la correspondiente calificación del suelo urbanizable.

**Artículo 13.- ZONA.**

Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a edificación y uso del suelo.

**Artículo 14.- POLIGONO.**

Superficie considera como unidad de ejecución de un Plan Parcial para conseguir el adecuado reparto de cargas, a efectos de reparcelación o compensación.

**Artículo 15.- MANZANA**

Perímetro delimitado por las alineaciones de las viales o áreas públicas que circundan a una o varias parcelas.

**Artículo 16.- SISTEMAS GENERALES**

Conjunto de zonas verdes, viales, servicios y equipamiento previstos en las Normas Subsidiarias, para conseguir un desarrollo equilibrado del municipio.

**Artículo 17.- EDIFICACION UNIFAMILIAR.**

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

1 - Es la situada en parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2 - La edificación unifamiliar es aislada cuando el edificio es exento.

3 - La edificación unifamiliar es agrupada cuando el edificio es contiguo a otro.

#### Artículo 18.- ALINEACIONES.

1 - La alineación de fachadas señala el límite a partir del cual podrá levantarse las construcciones.

2 - La alineación de viales y demás áreas públicas fijan el límite entre los espacios públicos destinados a red viaria o áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

#### Artículo 19.- PARCELA.

1 - Superficie de terreno apta para la edificación conforme a la ordenación adoptada.

2 - Parcela mínima es la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada.

#### Artículo 20.- SOLAR.

Es la superficie de suelo urbano apto para la edificación que esté urbanizado con arreglo a las normas establecidas en cada caso a la zona a la que perteneciera.

#### Artículo 21.- RASANTE.

Conjunto de cotas que definen en altura a un determinado vial.

#### Artículo 22.- RETRANQUEO DE LAS EDIFICACIONES.

1 - Distancia mínima que deberán guardar las edificaciones desde la alineación de viales o desde cualquier punto del perímetro de la parcela.

2- A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros o cubiertas que no sean practicables.

**Artículo 23.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE.**

1 - Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores.

2 - Los cuerpos volados de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos formarán parte de la superficie edificada si se hayan limitado lateralmente por obra de fábrica, y en caso contrario, se computarán en un cincuenta por ciento de su superficie medida de igual forma.

**Artículo 24.- SUPERFICIE EDIFICABLE DE OCUPACION DEL SUELO.**

1 - Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable en todas las plantas, incluso las enterradas.

2 - Todos los voladizos de la edificación, excepto las cornisas o aleros de las cubiertas, se contabilizarán como superficie de ocupación. Sin embargo en las zonas con tipo de edificación continua, con alineación de fachadas coincidente con la vía pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.

3 - La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

**Artículo 25.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

1 - Es el cociente de la superficie total edificable por el área de la parcela o del solar, expresándose en metros cuadrados edificables por metro cuadrado ( $m^2/m^2$ ).

2 - Podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, sector o total de la superficie afectada por el planeamiento, llamándose entonces edificabilidad global.

3 - También podrá expresarse como cociente entre el volumen total edificable y el área de la parcela o del solar, expresándose en metros cúbicos edificables por metro cuadrado ( $m^3/m^2$ ).

**Artículo 26.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE.**

1 - Es el número de plantas o la distancia vertical desde el nivel de la acera o del terreno, según casos, hasta el encuentro del plano de fachada con la cornisa de la cubierta.

2 - En este cómputo se excluirán las cubiertas no practicables, el cuarto de máquinas, las antenas de televisión y radio y los conductos de humos y vahos, así mismo se excluirán las plantas de sótano.

**Artículo 27.- FONDO EDIFICABLE.**

1 - Es la distancia entre la alineación de vía pública exterior y la línea hasta la que los edificios pueden ocupar el solar de la manzana correspondiente.

2 - Las líneas delimitadoras del fondo de las edificaciones constituirán las alineaciones interiores de una manzana y dejarán a partir de ellas un espacio no edificable denominado patio de manzana.

**Artículo 28.- DENSIDAD MAXIMA.**

Es el número máximo de viviendas que puede construirse en la superficie total de un determinado Sector, expresado en la parte de ellas que correspondería a una hectárea de superficie.

**Artículo 29.- USOS URBANISTICOS.**

Son los diferentes destinos o utilidades que tienen las superficies que componen el territorio ordenado.

**Artículo 30.- PLANTA.**

Cuerpo del edificio comprendido entre dos forjados consecutivos. El inferior se llama forjado de suelo y el superior forjado de techo.

**Artículo 31.- ALTURA DE PLANTA.**

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 32.- PLANTA DE SOTANO.

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 33.- PLANTA DE SEMISOTANO.

Es aquella planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artículo 34.- PLANTA BAJA.

Es la planta inferior del edificio cuyo forjado de suelo se encuentra en la rasante de la acera.

Artículo 35.- PLANTAS DE PISO.

Son todas aquellas plantas que componen el edificio y se encuentran por encima de la planta baja.

Artículo 36.- CARACTERISTICAS DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES

1.- En las plantas de sótano y semisótano la altura libre de piso será de 2,20 mts., y en el caso de albergar plazas de aparcamiento, éstas deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,20x4,50 mts., computándose el número de plazas de aparcamiento a razón de 20 m2. de superficie construida por cada plaza de aparcamiento, debiendo tener su acceso un ancho mínimo de 3 mts. y unas pendientes máximas del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. En el caso de ocuparse estas plantas para instalaciones de servicio de la edificación, deberán tener un acceso interior mediante escaleras a la planta baja.

2.- En las plantas bajas se tendrá presente:

- Altura máxima: 4 mts..
- Altura libre mínima para uso de viviendas y oficinas: 2,4 mts.
- Altura libre mínima par uso industrial o comercial: 3 mts.
  
- Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 mts., y un hueco de fachada mínimo de 1,30 mts., para uso exclusivo de viviendas y

oficinas, pero no a locales comerciales.

3.- En las plantas de pisos se tendrá presente:

- Altura máxima de planta de piso: 3 mts.
- Altura mínima de planta de piso: 2,40 mts.

4.- En las plantas de cubierta abuhardilladas se tendrá presente:

- Altura mínima de los paramentos verticales: 1,20 mts.

5.- Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de 0,80 mts., la pisada mínima será de 25 cms., la altura máxima entre escalones de 19 cms., y la altura libre mínima en cualquier punto de la escalera será de 2,10 mts.

6.- Los patios cumplirán las siguientes condiciones según tipo:

- Los patios cerrados tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación, pudiéndose inscribir una circunferencia de 3 mts. de diámetro.

- Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y será ésta siempre superior a 1/3 de la altura del edificio, y nunca inferior a 3 mts.

- Los patios de parcela tendrán un fondo mínimo de 3 mts.

- Los patios mancomunados se permitirán siempre que el derecho real de servidumbre se establezca mediante escritura pública, y se inscriba en el

Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

#### Artículo 37.- EDIFICACION SUBTERRANEA.

Es la edificación o construcción construida totalmente bajo la superficie de la parcela o solar, sin contar con resistentes alguno, salvo el efecto "bóveda" que resulte de la excavación de la construcción.

Artículo 38.- PORCHES.

Son los cuerpos abiertos existentes en planta baja, pudiendo ser cubiertos cuando posean forjado en su techo y descubiertos cuando sólo se compongan de suelo.

Artículo 39.- TERRAZAS.

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso pudiendo ser, como en el caso anterior, cubiertas o descubiertas.

Artículo 40.- CUBIERTA O FORJADO.

Es el cerramiento o el forjado que conforma la techumbre de un edificio, pudiendo ser plano o inclinado.

Artículo 41.- PLANTA DE CUBIERTA.

Es el cuerpo del edificio comprendido entre el último forjado de planta de pisos y la cubierta inclinada.

Artículo 42.- PLANTA ABUHARDILLADA.

Es aquella parte de la planta de cubierta diáfana, o susceptible de quedar diáfana, por tener una altura libre superior a 2,00 mts. y tener, o ser susceptible de tener, iluminación exterior mediante ventanas, azoteas, buhardilla o lucernarios.

Artículo 43.- AZOTEA.

Son cubiertas planas visitables.

Artículo 44.- CUMBRERA.

Es el punto más alto de la cubierta de un edificio.

Artículo 45.- FACHADAS.

Son los cerramientos verticales de un edificio, siendo exteriores aquellas que puedan verse desde

el exterior del edificio, e interiores si quedan en el interior de la edificación rodeando los patios.

Artículo 46.- MEDIANEARIAS.

Son los cerramientos verticales del edificio que no cuentan con huecos por tener que adosarse a otras edificaciones.

Artículo 47.- VOLADIZOS O SALIENTES.

Son aquellos cuerpos o elementos de edificio que sobresalen de la línea de fachada de la edificación tales como:

- 1 - Balcones: terrazas o parte de terrazas que vuelan sobre la línea de edificación.
- 2 - Miradores: cuerpos cerrados de las plantas de pisos que sobresalen de las líneas de fachada.
- 3 - Aleros: saliente horizontal, que tienen los forjados de techo de la última planta.
- 4 - Volados de cubierta: cuerpos cerrados de la planta de cubierta que vuelan sobre la línea de fachada.
- 5 - Petos o antepechos: paramentos verticales que forman las cornisas de las cubiertas planas por encima del forjado de techo de la última planta del piso que se apoyan en los aleros.

Artículo 48.- ENTRANTES.

Son aquellos cuerpos abiertos de edificación situados en el interior de la línea de fachada.

Artículo 49.- PATIOS.

Son aquellas superficies libres que tienen un perímetro rodeado de edificaciones, pudiendo ser:

- Patios cerrados: los que se encuentran totalmente rodeados de edificación.

- Patios abiertos: los que estando rodeados de edificaciones, están abiertos al exterior por alguno de sus lados.
- Patios de parcela: son las superficies libres del fondo de las parcelas edificables que no son ocupadas por la edificación.
- Patios mancomunados: son los que dan servicio de luces y ventilación a edificios de distintas comunidades de propietarios.

#### Artículo 50.- COMPUTO DEL NUMERO DE PLANTAS.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 26 y en las Ordenanzas de Edificación para cada una de las zonas, se tendrá presente lo siguiente:

- En las plantas de pisos la altura máxima no podrá exceder de 3,00 metros.
- En las plantas bajas la altura máxima no podrá exceder de 4,00 metros.

#### Artículo 51.- COMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 24 de las Ordenanzas de Edificación para cada una de las zonas, no computarán superficies las siguientes elementos:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que sobresalgan menos de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- Las plantas bajas diáfanas de altura no inferior a 2,60 metros, exceptuando los cuerpos cerrados que formen el portal y las escaleras o cualquier otro.
- Los porches descubiertos.
- Los balcones descubiertos.
- Las azoteas.
- Las cubiertas no practicables.

Análogamente como superficie edificada el 50% de la superficie construida los siguientes elementos:

- Los porches cubiertos.

- Las terrazas y miradores.
- Las azoteas cubiertas
- Los garajes de edificaciones abiertas y aisladas destinadas al uso residencial unifamiliar.

Artículo 52.- COMPUTO DE LA SUPERFICIE DE OCUPACION DEL SUELO.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 24 de las Ordenanzas de edificación para cada una de las zonas, no computarán como superficie ocupada:

- Los porches descubiertos.
- Las edificaciones bajo rasante construidas bajo las superficies libres y destinadas a usos auxiliares de la edificación.

Artículo 53.- MEDICION DE RETRANQUEOS

Los retranqueos se medirán desde cualquier punto de la alineación exterior de la calle, o de los linderos, hasta la proyección vertical sobre el terreno de cualquier elemento cerrado o abierto de la edificación.

Artículo 54.- MEDICION DE FONDOS EDIFICABLES.

Los fondos edificables se medirán desde la alineación exterior de la calle y perpendicularmente a la misma hasta la proyección vertical de la fachada interior, considerándose dentro del fondo edificable los salientes interiores de balcones, terrazas, cuerpos volados y cubiertas abuhardilladas que den a patios de parcela o de manzana.

Artículo 55.- USOS URBANISTICOS.

- 1.- Son los diferentes destinos o utilizations que tienen las superficies que componen el territorio ordenado.
- 2.- Se dividen en dos clases según sea el tipo de superficie a que corresponda, superficie no edificables o superficies edificables.
- 3.- Los usos que pueden existir en las zonas no edificables son:

a) Uso de tráfico, que corresponde a la circulación de vehículos y personas, pudiendo ser:

- Para tráfico rodado
- Para tráfico peatonal
- Para aparcamiento

b) Uso de espacios libres para recreo y expansión, que corresponde a las superficies previstas para disfrute y convivencia de los ciudadanos, tales como:

- Parques y jardines.
- Areas peatonales
- Areas de juegos infantiles
- Areas deportivas libres

c) Uso de protección que corresponde a las superficies libres de edificación, para proteger específicamente elementos urbanísticos o ambientales, tales como:

- Red de carreteras
- Infraestructuras
- Cauces de ríos

4.- Los usos que pueden existir en las zonas edificables son:

a) Usos principales que son los que se consideran fundamentales en la ordenación adoptada, por ser los más frecuentes, tales como:

- Uso residencial en sus diferentes grados.
- Uso industrial y terciario.
- Uso de construcciones subterráneas destinadas a ocio y recreo privado.

b) Usos de equipamiento son los que complementan en cada caso a los usos considerados como principales, tales como:

- Equipamiento comercial
- Equipamiento cultural y docente
- Equipamiento religioso
- Equipamiento asistencial y sanitario
- Equipamiento administrativos

c) Usos de servicios públicos son los que corresponden a actividades o instalaciones encaminadas a servir a toda la comunidad, con un carácter supramunicipal, tales como:

- Uso de comunicación y transporte
- Uso para infraestructuras básicas

**CAPITULO IV: CLASES DE PLANES**  
=====**Artículo 56.- PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN A LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS.**

1.- La estructura urbanística del municipio ordenada a través de las presentes Normas Subsidiarias del tipo a), serán desarrolladas mediante las siguientes clases de Planes y Proyectos:

- Proyectos de Parcelación o Reparcelación
- Proyectos de Urbanización
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Edificación

2.- En el caso de proceder en su día a la revisión de estas Normas Subsidiarias para redactar otras de las del tipo b), previstas en el artículo 91 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico, estas nuevas Normas se desarrollarán, además de por los Planes y Proyectos indicados en el apartado anterior, por sus correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

**Artículo 57.- DISPOSICIONES COMUNES DE LOS ACTOS PREPARATORIOS**

1.- Las entidades y organismos interesados podrán formular avances del Plan y Anteproyectos parciales, que sirvan de orientación de los Planes sobre bases aceptadas en principio. Los avances y Anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Urbanismo sin el trámite de información pública, y su aprobación sólo tendrá efectos preparatorios de los de redacción de los Planes y Proyectos definitivos.

2.- A los promotores de Planes y Proyectos de iniciativa particular, que hubieran tenido la previa autorización del Ayuntamiento, le serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaran para llevar a cabo su redacción, y podrán efectuar en las fincas colindantes las ocupaciones necesarias para tal redacción, con arreglo a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

**CAPITULO V: PROYECTOS DE URBANIZACION. NORMAS GENERALES.**  
 =====

**Artículo 58.- OBJETO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones que para el Suelo Urbano establecen las presentes Normas Subsidiarias relativas a las infraestructuras a construir.

2. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 59.- DETERMINACIONES**

1.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Conexión con la red viaria.
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

2.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los

generales de la Localidad, y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Artículo 60.- DOTACIONES MINIMAS

1.- En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanismo, el caudal diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 lt/hab x día.
- Agua para riegos, piscinas, y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Se deberá incluir necesariamente un certificado pericial, expedido por un órgano oficial, sobre la potabilidad y pureza de las aguas que se tratan de utilizar, que deberán cumplir las disposiciones vigentes. Así mismo se tendrá en cuenta el sistema de tratamiento a utilizar para garantizar su potabilidad.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo doméstico de un día.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será una atmósfera, salvo justificación en contrario.

2.- Se exigirán, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la planta depuradora.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El caudal para el cálculo de la red será el mismo que el calculado para la dotación de agua con excepción de la prevista para el riego.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Cámara de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,6 m<sup>3</sup>.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancia no superiores a 50 mts.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 mts. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores, salvo justificación de otra solución.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 mts.
- Todas las conducciones serán, subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

3.- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI. BT. D10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

<u>Número de acometidas conectadas</u>	<u>Coefficiente de simultaneidad</u>
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan, siempre que la citada Norma no se oponga a lo establecido en el vigente Reglamento de Baja Tensión (Decreto 2412/1973).

Respecto a las líneas de alta tensión cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbre y no construir a menos de 5 mts. del conductor.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

4.- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderá a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria, firmes de zahorra natural y artificial estabilizada con una granulometría adecuada tipo Z-2, y a capa de rodadura asfáltica.

5.- El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

6.- Previsión de un sistema de puntos de recogida de basuras que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente, partiendo de una dotación de basura de 0,5 kg/hab.

#### Artículo 61.- APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- El Proyecto de Urbanización será redactado por la correspondiente Junta de Compensación.

2.- El Ayuntamiento será quién realice su aprobación inicial y definitiva.

3.- Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia. El trámite de información pública durará como mínimo, quince días, y durante él se podrán realizar las alegaciones pertinentes. En todos los planos y documentos el Secretario del Ayuntamiento extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

4.- A la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva con las modificaciones, que, en su caso, precedieran, debiéndose diligenciar por el Secretario del Ayuntamiento todos los documentos sobre los que haya recaído el acuerdo de aprobación provisional. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones en el Proyecto inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a la aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública.

Artículo 62.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán en tres ejemplares que serán presentados al Ayuntamiento, uno de los cuales, debidamente sellado, será devuelto a la Junta de Compensación, el restante, una vez cumplidos los trámites de aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva, será remitido a la Junta de Compensación debidamente diligenciado los informes que procedan.

Artículo 63.- DOCUMENTACION

Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes documentos:

1.- Memoria descriptiva de las características de las obras y con el siguiente contenido mínimo:

- Especificación del planeamiento a quién desarrolla.
- Descripción pormenorizada y justificación técnica de los servicios proyectados, tanto los de la propia urbanización como los de enlace con los servicios urbanísticos existentes.
- Justificación de la adaptación de las obras proyectadas al Plan al que desarrolla, y de no haber alterado el aprovechamiento de las diferentes zonas.
- Justificación del coste de la mano de obra, maquinaria y materiales.
- Descomposición económica de las obras.

2.- Planos tanto de información y situación como de proyecto:

a) - Los planos de información y situación se refieren a las relaciones entre la superficie a urbanizar y los sistemas exteriores a ellos, así como cualquier otro que intervenga en el desarrollo de las obras.

b) - Los planos de proyecto son los necesarios para definir gráficamente las determinaciones que contenga el Proyecto, tanto de carácter general como de detalle de las diferentes obras.

c) - Las escalas mínimas a utilizar en las plantas son en función de la superficie a urbanizar tal como se señala a continuación:

Hasta 5 hectáreas .....	1/200
De 5 has. a 20 has. ....	1/500
De 20 has. a 50 has. ....	1/1.000
De 50 has. en adelante .....	1/2.000

d) - Las escalas de perfiles y secciones serán:

- Perfiles longitudinales: escala horizontal análoga a la utilizada en planta y vertical diez veces la horizontal.
- Perfiles transversales: mínimo de 1/100
- Secciones tipo: mínimo de 1/50

3.- Pliego de Condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas, basado en las diferentes Normas e Instrucciones en vigor. Cuando el sistema de actuación sea por compensación con un solo propietario no será necesario las condiciones económico-administrativas.

4.- Mediciones de todas las unidades y elementos proyectados, distribuidos en capítulos conforme a las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Urbanización.

5.- Cuadros de Precios debidamente numerados de cada una de las unidades que aparezcan en las Mediciones. Un Cuadro de Precios deberá estar descompuesto en los diferentes conceptos que intervienen para su formación.

6.- Presupuesto de cada uno de los Capítulos de las Mediciones por aplicación a las unidades de

éstos de los precios determinados en el Cuadro de Precios. El resumen de todos los precios dará lugar al Presupuesto General de las obras proyectadas.

Artículo 64.- AMBITO DE REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- El ámbito de cada uno de los Proyectos de Urbanización, será el de cada una de las Unidades de Actuación en que se haya dividido al Suelo Urbano ordenado a través de las prescripciones de las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento.

2.- La formulación de los Proyectos de Urbanización corresponde a cada una de las Juntas de Compensación que se formen para la ejecución de las Unidades de Actuación en que se ha dividido al Suelo Urbano.

**CAPITULO VI.- PROYECTOS DE COMPENSACION. NORMAS GENERALES****Artículo 65.- CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION**

1.- Elegido el sistema de Actuación por Compensación para la ejecución de la Unidad de Actuación, en que se desarrolle el Suelo Urbano de estas Normas Subsidiarias, serán los respectivos propietarios del suelo comprendido en el perímetro del correspondiente a la Unidad de Actuación quienes gestionarán y ejecutarán las obras de urbanización.

2.- Salvo en el caso de propietario único los propietarios del suelo incluidos en una Unidad de Actuación deberán constituirse en Junta de Compensación antes de transcurridos UN AÑO desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- Si transcurrido el año señalado sin que los propietarios, que representen al menos el 60% de la superficie, hayan presentado un Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, el Ayuntamiento requerirá a todos los propietarios afectados para que los presenten en el plazo de TRES MESES, debiendo ser formulado por propietarios que representen al menos la indicada proporción de la superficie total de la Unidad de Actuación.

4.- Si, no obstante el requerimiento, los propietarios no presentan los documentos expresados el Ayuntamiento procederá a sustituir el Sistema de Actuación por Compensación por el de Cooperación, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.- La redacción de los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación corresponde a los propietarios interesados que representen al menos al 60% de superficie de la Unidad de Actuación.

6.- El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados.

7.- Durante un plazo de 15 días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante el Ayuntamiento las alegaciones que a sus derechos convengan, y en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

8.- Quienes no sean propietarios afectados también podrán formular alegaciones en un plazo de 15 días contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

9.- Transcurridos los plazos de alegaciones, el Ayuntamiento aprobará definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación con las modificaciones que, en su caso, procediesen y designará un representante en el órgano rector de la Junta.

10.- El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, notificándolo a todos los propietarios afectados y quienes hubieran comparecido en el expediente.

11.- En la notificación del acuerdo a los propietarios afectados que no hubieran solicitado su incorporación a la Junta se requerirá a los mismos que soliciten dicha incorporación en el plazo de un mes contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

12.- Transcurridos los plazos del apartado anterior, el Ayuntamiento requerirá a los interesados que se constituyan en Junta de Compensación mediante Escritura Pública en las que se designarán los cargos del órgano rector, que habrán de ser personas físicas, y en la que deberá constar:

- a) Relación de propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

13.- Copia de la Escritura se trasladará al Ayuntamiento para que adopte acuerdo aprobatorio, si procede, en el plazo de treinta días, quién trasladará el acuerdo y copia de la Escritura a la Delegación Provincial de Consejería de la Administración Territorial, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y una vez realizada la inscripción se notificará al presidente de la Junta de Compensación.

14.- Constituida la Junta de Compensación todos los terrenos comprendidos en la Unidad de

Actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación con anotación en el Registro de la Propiedad mediante anotación marginal a instancia de la Junta de Compensación.

**Artículo 66.- CONTENIDO DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUCION**

1.- Los Estatutos de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones que establece el artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Las bases de actuación para conseguir una correcta ejecución del Sistema por Compensación y de las obras de urbanización contendrán las determinaciones que establece el artículo 167 del Reglamento citado anteriormente.

**Artículo 67.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACION**

1.- De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta de Compensación, formulará un proyecto que tendrá las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de las propiedades antiguas según títulos aportados, y en su defecto, según plano, con expresión de la cuantía de su derecho en el Proyecto de Compensación.
- b) Descripción de las fincas resultantes con expresión de la finca antigua a la que corresponda.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria que establecen las presentes Normas Subsidiarias y que se grafían en Plano de Ordenación número 4 "Delimitación de la Unidad de Actuación".
- d) Compensación en metálico en el caso de existir diferencia de adjudicación.

2.- Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago de las cantidades que corresponde a cada finca de los costos de urbanización del Polígono, y en su día al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado a que

se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios a favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro de la Propiedad antes de practicarse la afección a que se refiere el presente apartado. La afección será cancelada a instancias de la parte afectada, a la que se acompañará certificación del Organismo actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

#### Artículo 68.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACION

1- Los Proyectos de Urbanización de la correspondiente Unidad de Actuación se ajustará a las determinaciones del Capítulo V de las presentes Ordenanzas Regulatoras del Régimen Urbanístico del Suelo y de la Edificación, debiendo definir las siguientes obras:

- a) Red de distribución de agua potable.
- b) Red de saneamiento de aguas residuales.
- c) Red de distribución eléctrica en baja tensión.
- d) Red de alumbrado público.
- e) Pavimentación del sistema viario.

#### Artículo 69.- SUPUESTO DE PROPIETARIO UNICO

1.- Si como consecuencia de transmisiones de propiedad, o de diferente delimitación de Polígonos siguiendo lo establecido en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística el propietario de un determinado Polígono fuese único, o perteneciese a una comunidad proindiviso, todo lo señalado anteriormente sobre constitución de la Junta de Compensación y contenido del Proyecto de Compensación quedará modificado de la siguiente forma:

- a) No es necesaria la constitución de la Junta de Compensación.
- b) El Proyecto de Compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria de las reservas que prevén estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 70.- CESION DE TERRENOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION AL AYUNTAMIENTO**

1.- El Proyecto de Compensación tramitado de acuerdo con el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento produce la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión gratuita, que se definen y delimitan en el Plano de Ordenación número 4 "Delimitación de las Unidades de Actuación", para su incorporación al patrimonio municipal de suelo y su afectación a los usos previstos en este Plan.

2.- La cesión de las obras de urbanización e instalaciones de la Junta de Compensación al Ayuntamiento se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva por la Junta.

3.- Las cesiones de obras e instalaciones serán formalizados en actas que suscribirán el Ayuntamiento y la Junta de Compensación.

**CAPITULO VII: ESTUDIOS DE DETALLE: NORMAS GENERALES**  
=====**Artículo 71.- OBJETO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

1.- Los Estudios de Detalle sólo son de aplicación para el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias si cumplen alguna de las finalidades que se establecen en el punto siguiente.

2.- Podrán tener alguna de estas finalidades:

a) - Ordenar los volúmenes de los edificios a construir de acuerdo con las prescripciones de estas Normas Subsidiarias para el Suelo Urbano.

b) - Completar, en su caso, la red viaria prevista en las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en aquellas vías interiores que resulten necesarias para dar acceso a los edificios resultantes de la ordenación de volúmenes prevista en el apartado anterior.

c) - Completar las alineaciones y rasantes del sistema viario señalado en el correspondiente Plano de Ordenación de estas Normas Subsidiarias.

d) - Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 72.- FORMACION**

Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o por iniciativa de los particulares.

**Artículo 73.- DETERMINACIONES**

1.- Si su finalidad es ordenar volúmenes justificarán la conveniencia de ello, así como el no haber supuesto un aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en las presentes Normas Subsidiarias, ni incrementar la densidad de población establecida en los mismos, ni alterar el uso establecido.

2.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes se justificará su conveniencia y el no haber disminuido la anchura de

la red viaria ni de las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso podrá originar un aumento de volumen.

3.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de estas Normas Subsidiarias que no estuvieran previamente establecidas en los mismas.

#### Artículo 74.- DOCUMENTACION

1.- Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada, referida a los siguientes extremos:

a) - Si se trata de establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas o adaptando y reajustando las previstas, se hará referencia al planeamiento en que se apoya describiendo las condiciones que los documentos oportunos imponen para completar o reajustar el sistema viario.

b) - Si se trata de ordenar volúmenes se indicarán las especificaciones que se desarrollan comparando con lo establecido en estas Normas Subsidiarias.

2.- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de la normativa previa al Estudio de Detalle y de la establecida por éste, justificando que se cumple lo indicado en el Apartado 1 del Artículo 73, cuando el Estudio de Detalle tenga por objeto ordenar volúmenes.

3.- Planos de información y ordenación, debiéndose presentar como mínimo los siguientes:

a) - Planos de información referidos:

- Situación en relación con la localidad.
- Delimitación y parcelario.
- Ordenación vigente.
- Estado actual de los terrenos y de la edificación.

b) - Planos de proyecto, que según los casos serán:

- Planos de ordenación: Se incorporarán planos de alineaciones y rasantes, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro con especificación de perfiles

transversales y longitudinales exteriores y en su caso, alineaciones interiores de manzana así como definición de las rasantes.

- Plano de distribución de edificabilidades con especificación de alturas cuando se refiera a edificación cerrada, o planta de distribución de la edificabilidad superficial o cúbica, por parcelas cuando se trata de edificación unifamiliar y por reas de movimiento cuando se trata de edificación colectiva en bloques abiertos, ya sea para uso de vivienda, industria, comercio administrativo o de equipamiento.

En los casos de unidades que se desarrollen bajo régimen de edificación unifamiliar agrupada deberá especificarse en el plano las parcelas que son de dominio común a varias edificaciones.

c) - Las escalas mínimas serán las establecidas en el párrafo c) y d) punto 2. del Artículo 63 de estas Normas Subsidiarias.

#### Artículo 75.- APROBACION

1. La aprobación inicial corresponderá al Ayuntamiento con idéntico trámite para dicho acto y para la información pública que el establecido en el anterior Artículo 11.

2.- A la vista del resultado de la información pública el Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resulten pertinentes.

3.- La Corporación Municipal ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo comunicar dicho acuerdo, en el plazo de diez días, a la Comisión Provincial de Urbanismo, acompañado del expediente completo.

#### Artículo 76.- TRAMITACION

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

1.- Los Estudios de Detalle se redactarán en tres ejemplares para ser presentados al Ayuntamiento quién devolverá uno sellado al presentante.

2.- El Ayuntamiento, en el caso de que otorgue la aprobación definitiva devolverá al promotor uno de los ejemplares en unión de la certificación del acuerdo de aprobación, y en el caso de ser necesario introducir modificaciones lo será devuelto para que debidamente corregido lo vuelva a presentar en el plazo que se señale.

**CAPITULO VIII: PROYECTOS DE EDIFICACION. NORMAS GENERALES**  
=====**Artículo 77.- OBJETO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION**

Los Proyectos de Edificación definirán las obras e instalaciones necesarias para construir o reformar el edificio objeto del mismo, así como la adecuación a la normativa vigente tanto de las hipótesis de cálculo como de las soluciones adoptadas.

**Artículo 78.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION**

Los Proyectos de edificación contendrán las determinaciones que se señalan en los siguientes documentos:

1.- La Memoria deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) - Descripción de todas las obras e instalaciones previstas en el proyecto con las características técnicas, mecánicas y constructivas.

b) - Justificación de las soluciones adoptadas tanto funcionales y estéticas como estructurales y constructivas.

c) - Justificación y descripción de las características urbanísticas del proyecto, que permitan comprobar su adaptación a las condiciones de edificación y de uso que le afecten.

d) - Cálculo justificativo de la cimentación, estructura e instalaciones conforme a la NTE-CEG.

e) - Justificación de que el proyecto se ajuste en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes.

2.- El Proyecto contendrá cuantos planos se precisen para la mejor definición del mismo, ajustándose en sus leyendas y especificaciones a la terminología utilizada en la Memoria, y exigiéndose como mínimo:

a) - Planos de situación, emplazamiento u ordenación a escala conveniente que permitan situar la

zona objeto de edificación respecto a las vías principales.

b) - Planos definitorios de proyecto en los que contarán todas las plantas que se ejecutan bajo y sobre el terreno, incluida la de cubiertas, las correspondientes secciones verticales suficientes para que queda definida la totalidad del proyecto, los alzados aparentes tanto en espacios públicos como privados y los planos de instalaciones. Todos estos planos se representarán a las escalas que elija libremente el proyectista siendo la mínima exigida de 1/100.

c) - Planos de detalle. Se expresarán así mismo a escalas menores, todos los detalles de estructura y constructivos necesarios para la completa definición de la obra de que se trate.

3.- Quedará reflejado en el presupuesto cada una de las partidas de que se compone el proyecto con los correspondientes precios unitarios, dándose así mismo la cifra total como presupuesto global que servirá de base de tarificación para el pago de la correspondiente licencia municipal.

4.- Se redactará un Pliego de Condiciones que describe las de carácter administrativo, facultativo y técnico con especificación de los materiales, programa de ensayos, condiciones de ejecución, características especiales, pruebas de calidad y constructivas prevista para la ejecución y recepción de las obras.

Se definirán así mismo, las condiciones de medición y abono de todas las unidades que intervengan en el proyecto, tanto de obra como de instalaciones.

#### Artículo 79.- CONDICIONES GENERALES HIGIENICA-SANITARIAS

1.- Toda construcción ya esté destinada a vivienda, comercio o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los Reglamentos y Disposiciones legales vigentes.

2.- Las viviendas de nueva planta que se construyan, deberán cumplir los requisitos que se establecen en el presente Artículo, y que serán así mismo de aplicación en las obras de reforma de edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- Se deberán cumplir las siguientes condiciones higiénicas mínimas:

- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo de cocina comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un sexto de la superficie de la planta. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble su superficie de la prevista en el caso anterior. Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y la habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

- Excepcionalmente, en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes, baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 m. sobre el pavimento de azotea.
- Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.
- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

- Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios de servicios, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá dejarse el que recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a  $1/6$  de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán: dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie, y veinticinco metros cúbicos de volumen; cuarto de estar, de diez metros cuadrados; cocina de cinco metros cuadrados; retrete de una superficie de metro y medio. Si la cocina y cuarto de estar constituyen de una sola pieza estará comprendida con una superficie mínima de catorce metros cuadrados. La anchura mínima de pasillo será de ochenta centímetros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro. La altura de todas las habitaciones, medidas desde el pavimento al cielo raso, no será inferior a dos cincuenta metros en el medio urbano, pudiendo descender a dos cuarenta metros en las casas aisladas y en el medio rural, como es nuestro caso.

- En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a las resultantes de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso, revestirse de techos y blanquear toda la superficie.

- Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- . Aislamiento del terreno natural por cámara de aire y capa impermeable de 0,20 cm. de espesor mínimo.
- . Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de mortero materiales hidrófugos adecuados.
- . Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una franja de altura de 1 metro adosada a los muros de fachada, las escaleras tendrán una anchura mínima de 80 cm. y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de 2 plantas ó de más de 4 viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 90 cm. admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento por la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

#### Artículo 80.- TRAMITACION

a) - Para solicitar licencia de construcción de obras de nueva planta o reforma es necesario que la obra cumpla las condiciones especificadas en los artículos anteriores.

b) - Se presentarán ante el Ayuntamiento tres ejemplares del correspondiente proyecto, suscrito por técnico competente y con visado colegial, así como el documento que acredite el nombre del técnico encargado de la dirección de la obra.

c) - El Ayuntamiento, si lo estimase oportuno por ajustarse al proyecto a la normativa urbanística municipal, concederá licencia de obra, previo pago de las tasas correspondientes, proporcionales al presupuesto de la ejecución de la obra.

d) - Una vez satisfechos los pagos de las tasas, el Ayuntamiento devolverá un ejemplar del proyecto debidamente sellado, acompañado del documento acreditativo de la licencia.

**CAPITULO IX.- REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIA**  
=====**Artículo 81.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta y de ampliación de las existentes.

2.- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios, e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las obras de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

5.- Las obras de instalación de servicios públicos.

6.- Las parcelaciones urbanísticas.

7.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o edificación aprobado.

8.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

9.- El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

10.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

11.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

12.- La corta de árboles integrados en masas arbóreas.

13.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

#### Artículo 82.- PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIAS

1.- El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo establecido en los Artículos 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1.955.

2.- En todo expediente de concesión de licencias constará informe técnico y jurídico de los servicios correspondientes del Ayuntamiento, que mientras éste carezca de ellos podrá solicitar que sean redactados por el Servicio de Asistencia Urbanística de la Diputación Provincial.

3.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de estas Normas Subsidiarias, en lo que a uso del suelo y edificación establecen sus Normas Urbanísticas. Toda resolución que otorgue o deniegue la licencia deberá ser motivada.

4.- La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos que prevé el Artículo 29.

#### Artículo 83.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

Las licencias concedidas al amparo de las presentes Normas Subsidiarias caducarán, en todo caso, a los seis meses de su concesión, a menos que, haya sido ejecutada, en dicho plazo, una parte de obra que equivalga al quince por ciento del presupuesto aprobado en el Proyecto. En caso de caducidad o suspensión la licencia podrá ser renovada, siempre que no hayan modificado las condiciones urbanísticas a cuyo amparo se concedió, previo nuevo pago de los derechos correspondientes.

#### Artículo 84.- CONDICIONES PARA LA CONCESION DE LICENCIA DE EDIFICACION

1.- En las Unidades de Actuación delimitadas en el suelo urbano, será necesario antes de la concesión de licencia la aprobación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización correspondiente, y que la parcela correspondiente haya adquirido la categoría de solar, al no ser que se establezca el régimen de garantías del apartado anterior. En el caso de realizar construcciones

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE ARANZUEQUE (GU)  
DOCUMENTO 2: Normas Urbanísticas Pág:47

---

provisionales antes de otorgar licencia el Ayuntamiento será, preceptivo el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.- En el suelo urbano para el que no se haya delimitado una Unidad de Actuación, las licencias de edificación se concederán directamente desde estas Normas Subsidiarias del Planeamiento.

**Artículo 85.- LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION**

1.- La licencia de obras de urbanización se concederá previa presentación del proyecto de urbanización y las hojas de dirección de las obras.

2.- Se entenderá cumplida la obligación de urbanizar cualquiera que sea su grado y el supuesto a que se refieren, presentado certificación del Técnico Municipal en la que se acredite la existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento, o de los Servicios Técnicos Provinciales a falta de aquel.

**Artículo 86.- LICENCIAS DE OBRA MENOR**

1.- Se consideran obras menores aquellas de pequeña entidad descritas en los apartados siguientes, que para su ejecución requieran licencia municipal cuya solicitud se hará presentando los croquis de la obra a realizar con su correspondiente presupuesto, así como aquellos datos que se especifican a continuación para cada tipo de obra.

Las obras menores, que implican peligro en su ejecución, deberán presentar además para obtener la licencia las hojas de dirección facultativa.

2.- Se entenderán como obras menores de urbanización todas aquellas obras complementarias de urbanización que se realizan en el interior de las parcelas, como:

a) - Movimiento de tierras. En estas solicitudes se deberá detallar los perfiles del terreno, la parcelación, las propiedades, el estado de las edificaciones y el arbolado existente.

b) - Apertura de caminos, sendas y viales interiores.

c) - Obras de infraestructura.

d) - Obras de alumbrado, acometidas

eléctricas, de saneamiento, de agua.

- e) - Construcción de depósitos particulares.
- f) - Plantaciones.
- g) - Muros de contención.
- h) - Construcción de cerramientos. Para solicitar los cerramientos en fincas deberá obtenerse previamente la alineación oficial de la misma.

3.- Se entiende por obras menores de edificación todas aquellas obras de edificación que:

- Complementan o están relacionadas con la edificación.
- Se realizan para reparar o adecentar un edificio.
- Tienen poca entidad en sí mismas y se consideran auxiliares en relación a la edificación principal.

4.- Obras menores complementarias de la edificación son:

a) - Vaciados. Se exigirán que la parcela tenga condición de solar y el Ayuntamiento a la vista de la importancia podrá exigir que lleve la dirección facultativa de un técnico competente.

b) - Derribos. Los derribos requerirán así mismo dirección facultativa a juicio del Ayuntamiento y se realizarán según las condiciones que señale para cada caso.

Deberá realizarse el cerramiento de la finca en un plazo inferior a 6 meses de transcurrido el derribo.

c) - Apeos. Se requerirán los mismos documentos que para los derribos y podrá solicitarlo un propietario sobre la finca contigua cuando lo requieran las obras que vaya a realizarse sobre la finca debiéndose aplicar a la legislación vigente en lo referente a medianerías y pago de los gastos producidos.

d) - Colocación de andamios. Requerirán dirección facultativa a juicio del Ayuntamiento.

e) Vallado de obra. En aquellas obras que considere oportuno el Ayuntamiento podrá exigir el vallado de las obras para salvaguardar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la vía pública, debiéndose solicitar la licencia como obra mayor.

f) - Construcción de instalaciones de obra y colocación de maquinaria. Las construcciones de obra tendrán carácter provisional en tanto se realizan las obras y deberán ser demolidas con su finalización.

5.- Obras menores de reforma o ampliación son:

a) - Adecentamiento de fachadas y medianerías:

- Pintura, revocos, revestidos, blanqueos, repaso de canalones y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpintería.

b) - Reforma de fachadas:

- Apertura o cambio de huecos, colocación de balcones o repisas, colocación de banderines, muestros, toldos, tejadillos, cambio de carpintería, etc.

c) - Reparación y reforma de cubiertas:

- Adecentamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solados, alicatados, enfoscado, enlucidos, escayolas. Demolición y construcción de tabiquería y escaleras, obras de fontanería, electricidad, gas, aire acondicionado, decoración de locales comerciales, etc.

d) - Todas aquellas obras de pequeña entidad no especificada en las anteriores.

En estas obras se podrá exigir dirección facultativa si lo considera oportuno el Ayuntamiento.

En todas las obras menores que afecten a las fachadas y cubiertas deberá especificarse en la

solicitud la composición de huecos y tratamiento exterior de materiales que se pretende realizar.

6.- Construcciones auxiliares consideradas obras menores, son:

a) - Aquellas construcciones auxiliares menores de 50 m<sup>2</sup>. y con altura máxima de una planta realizadas en los patios interiores de las parcelas y destinadas a:

- Caseta de perros, de pozo o de herramientas.
- Garajes y almacenes de grano, etc.

b) - Aquellas construcciones auxiliares realizadas en las parcelas en las que existe una vivienda unifamiliar destinada a:

- Piscinas con superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- Garajes si estuviese permitidos por las ordenanzas correspondientes.
- Casetas y almacenillos menores de 20 m<sup>2</sup>.
- Pistas de tenis.

#### Artículo 87.- LICENCIAS DE APERTURA

1.- Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como aquellos edificios o locales, destinados a actividades hoteleras o comerciales.

**CAPITULO X: INFRACCIONES URBANISTICAS**  
=====**Artículo 88.- DEFINICION Y CLASIFICACION**

1.- Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en las Normas Subsidiarias, tales como son:

- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia.
- Las actuaciones, que estando sujetas a licencia, se realicen sin ella.
- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia.

2.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves:

- Las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, afectan a los bienes e intereses protegidos por el mismo, causándoles un daño directo y de importancia o creando un riesgo cierto e igualmente importante.
- Las infracciones que constituyan incumplimiento de las prescripciones sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

3.- La sanción administrativa se impondrá con independencia de la valoración real del hecho por los Tribunales de Justicia, así como de las medidas que los mismos adopten en orden a la reparación de los daños y perjuicios ocasionados por la comisión del acto ilegal.

**Artículo 89.- PERSONAS RESPONSABLES**

1.- En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados el promotor, el empresario de las obras y el técnico directo de las mismas.

2.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de

infracción urbanística grave serán igualmente sancionados el facultativo que hubiese informado favorablemente del proyecto y los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de las licencias sin el informe técnico previo, o cuando ésta fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiera hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación del Régimen Local.

#### Artículo 90.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

1.- Las autoridades competentes para imponer multas y las cuantías máximas de éstas serán las siguientes:

- El Alcalde del Municipio hasta cien mil pesetas (100.000 pts).
- El Presidente de la Junta de la Comunidad Autónoma Castellano-Manchega, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo hasta veinticinco millones de pesetas (25.000.000 pts).
- La Junta de la Comunidades de Castilla-La Mancha, hasta cincuenta millones de pesetas (50.000.000 pts).
- El Consejo de Ministros, a propuesta del de Obras Públicas y Urbanismo, hasta cien millones de pesetas (100.000.000 pts).

2.- Serán competentes para iniciar el expediente sancionador además de las autoridades enumeradas en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo, y cualquier otro órgano urbanístico que se cree con facultades de inspección y fiscalidad del planeamiento.

#### Artículo 91.- INFRACCIONES EN MATERIA DE PARCELACION

1.- Serán sancionados con multa de 15 al 20 por ciento del valor de los terrenos afectados quienes realicen parcelamiento sobre suelo no urbanizable, que podrá incrementarse hasta el 30 por ciento si además se hace sobre Suelo Protegido.

2.- En la misma sanción incurrirán quienes realicen, con fines de edificación parcelaciones sobre terrenos destinados en estas Normas Subsidiarias a equipamiento, sistemas generales de comunicación o a zonas verdes.

3.- Serán sancionados con multas del 5 al 10 por ciento del valor de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones en el Suelo no Urbanizable, q u e podrán elevarse hasta el 15 por ciento si la parcelación, además supone infracción a las disposiciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

4.- Las parcelaciones en Suelo Urbano que contradigan las previsiones que para él se establecen, serán sancionadas con multas del 5 al 10 por ciento del valor de los terrenos afectados.

5.- Se sancionará con multa del 2 por ciento del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor se realicen sin licencia.

#### Artículo 92.- INFRACCIONES EN MATERIA DE USO DEL SUELO Y EDIFICACION.

1.- Quienes realicen obras de edificación o urbanización en contra del uso que corresponda al suelo en que se ejecuten, serán sancionados con multa del 10 al 20 por ciento del valor de la obra proyectada.

2.- Quienes realicen, en terrenos destinados a uso público obras e instalaciones que impidan o perturben gravemente dicho uso, serán sancionados:

- Con multas de 10 al 20 por ciento del valor del suelo afectado, cuando el hecho que impida el uso o produzca la perturbación origine una situación permanente.
- Con multa del 1 al 5 por ciento cuando tengan carácter ocasional o puedan ser objeto de legalización.

3.- Serán sancionados con multa del 5 al 10 por ciento del valor de la edificación quienes alteren el uso a que estuviesen destinados en estas Normas Subsidiarias.

4.- Se sancionarán con multa del 10 al 20 por ciento de su valor el exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida.

5.- Los que edificasen en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable, serán sancionados con multa del 10 al 20 por ciento del valor de la obra proyectada.

6.- Las infracciones por incumplimiento de los retranqueos mínimos, se sancionarán con multa del 10 al 20 por ciento del importe de la obra que se sitúe fuera de los límites a los que debe ajustarse.

7.- Serán sancionados con multa del 10 al 20 por ciento del valor de las obras complementarias que fuerce necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringiesen estas Normas Subsidiarias sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.

8.- Se sancionará con multa equivalente al 1 por ciento de su valor la realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, en los casos en que éste fuese preceptivo.

#### Artículo 93.- PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1.- La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años desde la fecha en que se hubiera cometido, o, si esta fecha fuese desconocida, desde la fecha en que se hubiese podido incoar el procedimiento sancionador, entendiéndose como tal aquella en que aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

2.- En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

3.- Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia sobre zonas verdes, no estarán sujetos a plazo de prescripción.

4.- Tampoco estarán sujetos a plazo de prescripción las actividades que se realicen en virtud de licencias que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes.

#### Artículo 94.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

1.- Cuando los actos enumerados en el Artículo 81 se efectuasen sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o la Junta Autonómica, de oficio o a instancia del Delegado Provincial de la Consejería de Política Territorial, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

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

2.- En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia. Si transcurridos este plazo el interesado no hubiera cumplido su obligación, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del plazo anterior, el Alcalde o Junta Autonómica dispondrá directamente dicha demolición a costa, así mismo, del interesado.

3.- Siempre que no hubiese transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde o la Junta Autonómica de oficio o a instancia del Delegado Provincial de la Consejería de Política Territorial, requerirán al promotor de las obras o sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada, y en caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción grave. En este tipo de infracción la Junta Autonómica, podrá poner en conocimiento de la Corporación Municipal a fin de que el Alcalde proceda según lo prevenido anteriormente, y si en un plazo de diez días éste no adoptase las medidas acordadas, la Junta Autonómica de oficio acordará la suspensión de los efectos de la licencia y la inmediata paralización de las obras. En todo caso la autoridad que acuerde la suspensión de la licencia procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo correspondiente, a los efectos prevenidos en el Artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo. Si al dictar dicha sentencia dicho Tribunal anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la incoación del expediente sancionador a los responsables.

5.- En los cuatro años siguientes a la fecha de adopción del acuerdo de concesión de una licencia, éstas podrán ser revisadas, a través de alguno de los procedimientos descritos en el Artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, por la Corporación Municipal, de oficio o a requerimiento de la Junta Autonómica. Anulada la licencia la Corporación acordará la

demolición de las obras realizadas en contra de la normativa urbanística aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles.

6.- Los Colegios profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias, denegarán dicho visado a los que tuvieran alguna infracción grave y manifiesta relativa a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas. Presentado el Proyecto técnico ante el Colegio Profesional, se estimará que dicho Colegio entiende que no existe alguna infracción urbanística, si no se produce decisión expresa en el plazo de los veinte días desde la entrada del Proyecto en el Colegio. La denegación del visado por razones urbanísticas no impedirá al particular interesado presentar el Proyecto ante la Administración Municipal, alegando cuanto estime pertinente para justificar la inexistencia de infracción, en vista de lo cual, y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, la Administración Municipal otorgará o denegará la licencia.

**CAPITULO XI: NORMAS DE PROTECCION DE LA RED VIARIA**  
=====**Artículo 95.-DEFINICIONES**

1.- A efectos de las presentes Normas Urbanísticas la red viaria está constituida por las vías destinadas al uso público, acondicionadas para la circulación de vehículos y peatones.

2.- Comprende las vías urbanas o calles y las vías extraurbanas o carreteras y caminos.

**Artículo 96.- ELEMENTOS DE LA RED VIARIA**

1.- Acera que es la zona longitudinal de la vía, elevada o no, destinada al tránsito de peatones.

2.- Andén es una acera elevada.

3.- Apartadero es el ensanchamiento de la calzada, destinado a la detención de vehículos sin interceptar la circulación de la carretera.

4.- Arcén es la zona longitudinal de la carretera, comprendida entre la arista exterior de la calzada y el borde correspondiente de la plataforma.

5.- Arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de carretera dedicada a la circulación de vehículos en general.

6.- Arista exterior de la explanación es la intersección con el terreno natural del talud de desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento del terreno natural.

7.- Calzada es la zona de carretera destinada normalmente a la circulación de vehículos.

8.- Carril es la zona longitudinal de la calzada con anchura suficiente para la circulación de una hilera de vehículos.

9.- Explanación es la zona de terreno ocupada normalmente por la carretera.

10.- Separador es la zona longitudinal de la carretera, que sirve para la separación entre dos corrientes de tráfico de diferentes sentidos.

11.- Plataforma es la zona de la carretera destinada normalmente al uso de los vehículos, formada por la carretera y los arcenes.

12.- Travesía es la parte de una carretera comprendida dentro del suelo clasificado de urbano, en las márgenes de la carretera.

13.- Vía pública es la vía de uso público de propiedad pública o privada.

#### Artículo 97.- ZONAS DE LA CARRETERA

1.- De conformidad con la Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha, se establecen en las carreteras las siguientes zonas:

- Zona de dominio público. Corresponde a los terrenos ocupados por la carretera, y sus elementos funcionales y una franja de 3 mts. de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de servidumbre de la carretera. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 mts. medidos desde las citadas aristas.

- Zona de afección de la carretera. Consiste en dos franjas de terreno, a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por las zonas de servidumbre y exterior por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 mts. para las carreteras nacionales y de 30 mts. para el resto.

- Línea de edificación. Es el límite desde el cual quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, situándose a una distancia de 25 mts. en las carreteras nacionales y de 18 mts. para el resto, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

#### Artículo 98.- LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN LA CARRETERA

1.- En la zona de dominio público no podrán realizarse obras de ninguna clase sin previa

autorización del Organismo Administrativo, del que ésta dependa, permitiéndose a los titulares de los terrenos de esta zona realizar cultivos o zonas ajardinadas que no quiten la visibilidad a los vehículos que circulen por la carretera, quedando prohibida la plantación de arbolado.

2.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse cerramientos de ninguna clase, ni otro tipo de obstáculos que impidan o dificulten la entrada en la zona. Se permitirá el paso de conducciones subterráneas de interés público, siempre que no sea posible llevarlas por la zona de afección, así como tendidos aéreos de baja tensión, telegráficos o telefónicos. Por último, en los edificios ubicados en esta zona sólo se permitirán obras de mera conservación para mantener su destino o su utilización actual.

3.- En la zona de efección, y según la situación de la línea de edificación, se distinguen dos tipos de suelo, uno edificable y otro no edificable, teniendo la siguientes limitaciones cada uno de ellos.

- a) En suelo no edificable:
- Plantaciones de arbolado, permitidas siempre que no perjudiquen la visibilidad.
  - Línea aéreas de alta tensión, prohibidas.
  - Líneas aéreas en baja tensión, telefónicas o telegráficas, permitidas si no es posible llevarlas por terreno edificable.
  - Conducciones subterráneas, permitidas siempre que estén de acuerdo con las previsiones de estas Normas Subsidiarias.
  - Cerramientos, permitidos si son diáfanos sobre piquetes sin cimientos de fábrica.
  - Muros de sostenimiento, permitidos previa presentación de un proyecto que estudie los efectos de las aguas pluviales sobre la explanación.
  - Edificios, prohibidos.
  - Movimientos de tierras, permitidos siempre que no modifiquen el libre curso de las aguas.
  - Obras subterráneas (garajes, almacenes, etc.), prohibidas.

4.- Para realizar cualquier obra situada en las zonas anteriores se precisa autorización del Organo

Administrativo del que dependa la carretera, como requisito previo a la licencia municipal.

b) En suelo edificables:

- Plantación de arbolado, con las limitaciones del apartado a).
- Línea aéreas de alta tensión, permitidas.
- Líneas aéreas de baja tensión, telegráficas y telefónicas, permitidas.
- Conducciones subterráneas, con las limitaciones del apartado a).
- Cerramientos, permitidos los de cualquier tipos.
- Muros de sostenimiento, con las limitaciones del apartado a).
- Edificios los que permiten las presentes Normas Subsidiarias.
- Movimientos de tierras, con las limitaciones del apartado a).
- Obras subterráneas (garajes, almacenes, etc.), permitidas.

#### Artículo 99.- NUEVOS ACCESOS A LAS CARRETERAS

1.- Los accesos de urbanizaciones o de otro origen a las carreteras actuales se proyectarán de acuerdo con las normas técnicas vigentes, cuidando especialmente su visibilidad, señalización desagües y capacidad.

2.- La distancia entre dos accesos consecutivos a una misma carretera no será inferior la siguiente:

- Carreteras Nacionales u otras con IMD superior a 2000 vehículos ..... 500 mts.
- Resto de las carreteras..... 200 mts.

#### Artículo 100.- PUBLICIDAD EN LAS CARRETERAS

1.- En las zonas de servidumbre y afección queda prohibido realizar publicidad, permitiéndose sólo la colocación de carteles informativos.

2.- Se consideran carteles informativos aquellos que se refieran a servicios útiles para el usuario de la carretera, lugares de interés turístico

general o urbanizaciones privadas fuera del núcleo urbano con acceso particular desde la carretera.

3.- Los carteles informativos serán análogos a los incluidos en las normas oficiales de señalización aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

4.- Únicamente se podrá colocar un cartel para cada servicio, a una distancia no superior a un kilómetro del lugar donde esté situado el último, en cada margen de la carretera.

#### Artículo 101.- CLASES DE VIAS URBANAS

Son vías urbanas o calles las que perteneciendo a la red viaria no forman parte de la red de carreteras. Las diferentes clases de vías urbanas se definen del modo siguiente:

1.- Vías de penetración: Concebidas para dar acceso al tráfico hacia el interior de una determinada zona o sector urbanizado. La velocidad mínima de proyecto será de 30 km/hora y se considerarán como radios mínimos de las curvas los de 25 mts. salvo en los casos de topografía muy accidentada, en los cuales se podrán reducir tales características con la debida justificación.

2.- Vías principales de circulación rodada: Destinadas a servir de enlace e intercomunicación entre las diversas vías que dan acceso inmediato a las parcelas o solares. También podrán dar acceso a parcelas o solares.

3.- Vías secundarias de circulación rodada o de distribución: Destinadas a servir de acceso inmediato a las distintas parcelas o solares del sector urbanizado.

4.- Sistema viario peatonal: Destinado a uso exclusivo de peatones.

#### Artículo 102.- ANCHOS MINIMOS DE LAS CALZADAS EN LAS VIAS URBANAS

1.- Vías de penetración:

- SIETE METROS (dos carriles de 3,5 mt)

2.- Vías principales de circulación: Se justificará mediante un estudio de tráfico para la

superficie urbanizada, siendo la anchura mínima de cada carril de 3,00 metros y la de zonas de aparcamiento de 2,50 metros.

3.- Vías de distribución: Se justificará como en el caso anterior.

4.- Aceras: El ancho mínimo será de 2,00 metros de los que 0,75 metros podrán estar ajardinados.

### Artículo 103.- APARCAMIENTOS EN LAS VIAS PUBLICAS

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación, y con carácter general, se tendrán presentes las siguientes previsiones:

- Hoteles: Una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas y otra por cada dos empleados.
- Edificios públicos y comerciales: Una plaza de aparcamiento por cada 50 m2. de superficie edificada.
- Industrias: Una plaza de aparcamiento por cada cuatro productores, y en el caso en que la vivienda tenga venta al público, tanto a mayoristas como a detall, se incrementará en la proporción de otra plaza por cada 50 m2. de superficie total edificada.

### Artículo 104.- LINEA DE EDIFICACION EN LOS TERRENOS ORDENADOS

1.- Las carreteras afectadas en la ordenación adoptada como consecuencia de la calificación de los predios contiguos a las mismas como "Suelo no urbanizable", estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el Artículo 97 y su línea de edificación es la definida en el punto 5 de dicho Artículo.

2.- En cuanto a la línea de edificación de los predios calificados como "Suelo urbano" en el plano nº 2 queda definida para cada uno de los polígonos y de las carreteras afectadas de la siguiente forma, medida en cualquier caso la citada línea de edificación desde el eje de la carretera:

Z O N A	Carretera afectada	Organismo del ' depende	que LINEA EDIFICACION depende
---------	-----------------------	----------------------------	----------------------------------

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE ARANZUEQUE (GU)  
DOCUMENTO 2: Normas Urbanísticas Pág:63

---

RUB-RUA			
RE-CA	GU-204	Consej. Pol. Terr.	Edif.existent.
RE-CA	GU-214	Consej. Pol. Terr.	" "
RE	GU-211	Consej. Pol. Terr.	8 mts.

En los tramos C-D de la GU-204 y A-B de la GU-214 en los que no existen edificaciones la línea de edificación se situará a OCHO mts. del eje de la carretera y la de vallado de parcela a CINCO mts. de dicho eje.

---

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