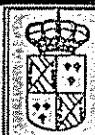


anex

# REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE JADRAQUE GUADALAJARA

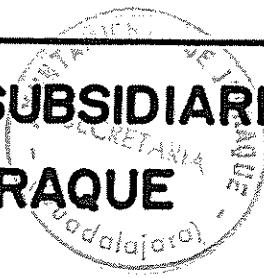
## NORMAS GENERALES

AYUNTAMIENTO DE JADRAQUE



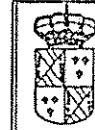
# NORMATIVA URBANISTICA

**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DEL MUNICIPIO DE JADRAQUE  
GUADALAJARA**



**CAPITULO I  
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

**AYUNTAMIENTO DE JADRAQUE**



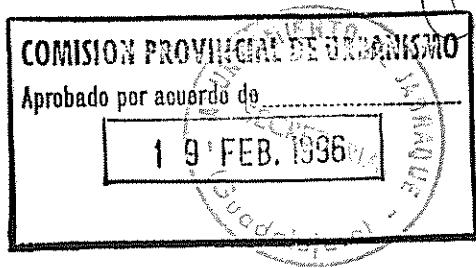
**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**

Aprobado por acuerdo de .....

**19 FEB. 1996**

**NORMATIVA  
URBANISTICA**

19 FEB. 1936



## CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

## 1. Objeto.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jadraque es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

## 2. Ambito.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Jadraque

## 3. Vigencia y revisión.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jadraque entrarán en vigor el día de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, del acuerdo de su aprobación definitiva.

## 3.1. Supuestos de Revisión Obligatoria.

La vigencia máxima de las Normas será de 10 años, debiéndose revisar obligatoriamente al final de este plazo si previamente no hubieran sido revisadas por algún otro motivo.

Las Normas se revisarán obligatoriamente en cualquiera de los dos siguientes supuestos:

- En el momento en que el Ayuntamiento conceda licencia para edificar 200 nuevas viviendas, computadas desde la entrada en vigor de las N.S.P. y descontando a los efectos de este computo las viviendas sustituidas.
- En el momento en que el Ayuntamiento haya aprobado los Proyectos de Compensación y/o Reparcelación de más del 50% del suelo urbanizable.

23.2.1.3

19 FEB. 1996

### 3.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarlas a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

### 3.3. Supuestos generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los apartados precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento establecida en estas Normas.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comercial.
- e) Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no responden al interés general municipal o comercial.
- f) Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- g) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
- h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución.

981

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**

Aprobado por acuerdo de .....

19 FEB. 1996



4. **Modificaciones Puntuales.**

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurales.

5. **Efectos.**

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos de las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

**Publicidad.** - Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

**Obligatoriedad.** - Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

**Ejecutoriedad.** - La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

25 107 1029

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

19 FEB. 1996

982

## 6. Contenido Documental.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento constan de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas generales.
- Planos de Ordenación.

## 7. Normas de Interpretación.

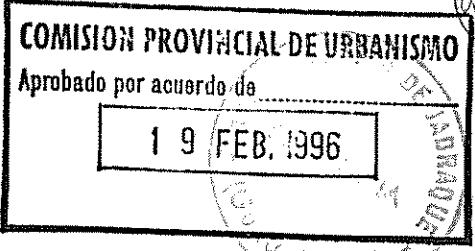
En caso de discrepancia entre los distintos documentos que constituyen las Normas se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas Particulares.
- Normas Urbanísticas Generales.
- Memoria

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación a escala 1:1000 y 1:2000 relativas a la ordenación del Suelo Urbano (alineaciones de la red de espacios públicos y ordenanzas de aplicación por manzanas o partes de manzanas) son plenamente normativas, y sólo podrán ser alteradas sin modificar puntualmente o sin revisar las Normas Subsidiarias) en los términos y con el alcance previstos en la legislación urbanística general,

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación a escala 1:100 y 1:2000 relativas a la ordenación precisa de cada Sector del Suelo Urbanizable (alineaciones de los espacios públicos y asignación de cesiones y usos característicos por manzanas) son indicativas, y podrán ser alteradas por los respectivos Planes Parciales, si bien no discrecionalmente. Es decir, los Planes Parciales que pretendan alterar aspectos no de detalle de la ordenación gráfica recogida en los Planos 1:1000, deberán



justificarlo explícitamente en su memoria, evaluando con precisión las ventajas e inconvenientes de la nueva ordenación en relación con la coherencia y estructuración general de la trama urbana global.

25/07/10

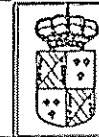
684

# REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE JADRAQUE GUADALAJARA



## CAPITULO II DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

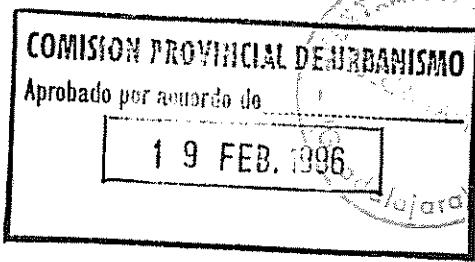
AYUNTAMIENTO DE JADRAQUE



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de .....

19 FEB. 1996

# NORMATIVA URBANISTICA



## CAPITULO II. DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

### 1. Clasificación del suelo.

Las Normas subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

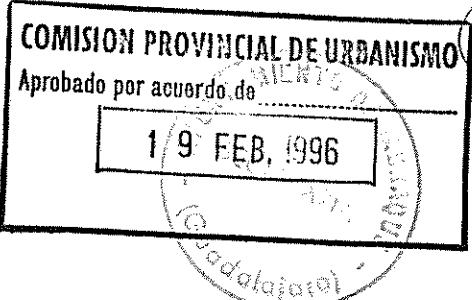
Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación.

Esta clasificación constituye la división única del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes de aprovechamiento y gestión.

### 2. Condiciones generales para su desarrollo.

En desarrollo de lo establecido se podrá proceder, según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos siguientes.

- Planes Especiales,
- Planes Parciales,
- Estudios de detalle,
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de obras ordinarias,
- Proyectos de Recarcelación,
- Proyectos de Compensación,
- Proyectos de Expropiación,
- Proyectos de Parcelación,
- Proyectos de Edificación



### 3. Condiciones de desarrollo del Suelo Urbano.

La ejecución de las determinaciones del Planeamiento en el suelo urbano se llevará a cabo por Polígonos en los términos en que se precisa en las fichas individuales.

La edificación en suelo urbano, y en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo, se acomodarán a la Legislación del Régimen Local y a estas Ordenanzas Reguladoras de la construcción debidamente aprobadas.

#### 3.1. Acciones aisladas de edificación (Actuaciones Asistemáticas)

Las acciones Aisladas o Actuaciones Asistemáticas de Edificación afectarán obligatoriamente a parcelas completas, y se tramitarán como solicitudes de licencia de obra. En la documentación preceptiva del correspondiente Proyecto Técnico se señalará gráfica y explícitamente a escala mínima 1:1000 en el perímetro de la parcela completa a la que se refiere la Acción Aislada.

El Ayuntamiento señalará a los solicitantes, en su caso, el listado preciso de las obras de urbanización al servicio de la parcela que deberán de ejecutar a su costa, así como la descripción precisa de las superficies de suelo de cesión obligatoria que afectan a la parcela, y la definición del perímetro y del sistema de actuación de la Unidad de Ejecución que se debe delimitar para asegurar la equidistribución de cargas y beneficios.

El Ayuntamiento no concederá licencia de obra mayor a ninguna Acción Aislada de Edificación que suponga un aumento de volumen existente en el momento de entrada en vigor de las Normas superior al 10% si, con carácter previo, no se establecen las garantías que, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y según las determinaciones que al respecto establece la legislación urbanística general, aseguren la efectiva ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización (en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias (en su caso).

19 FEB. 1996

982

### 3.2. Adquisición gradual de facultades urbanísticas

A los efectos de aplicación del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, las Normas establecen tres plazos:

- 1º Para la adquisición del derecho a urbanizar, el plazo máximo de aprobación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización, cuando estos sean exigidos por las Normas Urbanísticas Específicas.
- 2º Para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, plazo máximo para urbanizar, ceder y equidistribuir, sólo cuando estas acciones sean exigidas explícitamente por las Normas Urbanísticas Específicas.
- 3º Para la adquisición del recho a edificar, plazo máximo para la obtención de la licencia de edificación.

Todas las parcelas que en el momento de entrada en vigor de las Normas cuenten con edificios consolidados que no estén ruinosos ni fuera de ordenación por aplicación de determinaciones de planeamiento diferentes de pequeños retranqueos en las alineaciones existentes, quedan fuera del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, gozando de estas en su integridad y sin plazos máximos durante todo el periodo de vigencia de las Normas.

### 3.3. Ejercicio de la facultad de edificar.

En suelo urbano sólo podrá edificarse, cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y urbanización.

### 3.4. Sistemas de ejecución.

"Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización":

Que en la solicitud de licencia, el particular o interesado o, en su caso, el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa

25 ABR 1996

19 FEB. 1996



088

expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio,

El Compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y acceso rodado, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que están en funcionamiento,

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere anteriormente.

### 3.5. Sistema de actuación

Cuando en el suelo urbano se actuase directamente sin señalamiento de unidades, bastara el cumplimiento del artículo 40 del Reglamento de Gestión y no será preceptiva la fijación de un sistema específico de actuación.

Cuando en el suelo urbano se señalara unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá imponer el sistema de compensación cuando lo estimara oportuno para la viabilidad de la obra de urbanización o el de expropiación cuando por razones de urgencia o necesidad resultare conveniente.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de .....

19 FEB. 1996

3.6.. Costes de urbanización.

Los propietarios de terrenos que no tengan la condición de solar, y actúen aisladamente, tendrán la obligación de sufragar los gastos de urbanización.

Los propietarios afectados por una unidad de actuación, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos;

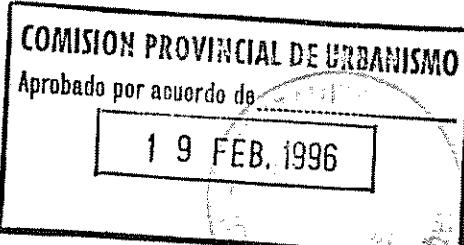
El importe de las obras de urbanización comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado de calzadas y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía Pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarceas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones que hayan de derribarse para la correcta ejecución de la ordenación, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, incompatibles con la ordenación.

También serán de cuenta de los adjudicatarios de terrenos, comprendidos en la actuación, el coste de redacción y tramitación de planes, estudios y proyectos de urbanización, reparcelación o compensación.

25 ABR 1996



### 3.7.. Conservación de urbanización

"La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas".

### 4.. Condiciones de desarrollo del suelo apto para urbanizar (urbanizable).

El Suelo Urbanizable de las Normas, queda dividido para su desarrollo en Sectores.

Los Sectores constituyen las Unidades de Ejecución del Suelo Urbanizable de las Normas y deberán ser desarrollados cada uno de ellos por un Único Plan Parcial que abarque su perímetro.

Los Sectores constituyen las Areas de Reparto a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo que permite establecer cuantitativamente, en el nuevo régimen urbanístico y de valoraciones del suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en los Sectores de Suelo Urbanizable.

Las Normas Urbanísticas establecen para cada Sector del Suelo Urbanizable:

- Los usos característicos,
- Los niveles de intensidad de los mismos,
- Los estándares mínimos de cesiones dotacionales,
- El sistema de actuación.

A que deberán atenerse los desarrollos de los Planes Parciales.

### 4.1. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

A los efectos de aplicación del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, las Normas establecen como plazo para la adquisición del derecho a urbanizar, el plazo máximo de aprobación del Plan Parcial.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

19 FEB 1996

QAL



Estos plazos se entienden sin computar los períodos de tiempo en los que los respectivos expedientes llevan una tramitación interna en la Administración Actuante.

Serán cada uno de los Planes Parciales los que fijen en su propio desarrollo los plazos máximos para la adquisición del derecho al aprovechamiento (urbanización, cesión y equidistribución) y para la adquisición del derecho a edificar (solicitud de licencia de obra).

#### 5. Condiciones de desarrollo del Suelo no Urbanizable.

"Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable;

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población,
- b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas,
- c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria,

Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de un destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger".

Artículos 15 y 16 de T.T. Ley del Suelo-R.D.L. 1/1992,  
26 de junio.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

19 FEB. 1996



6. Régimen de concesión de Licencias

Su finalidad es definir y regular las actividades sujetas a su licencia, así como el procedimiento de solicitud y las condiciones exigidas para su concesión;

6.1. Actividades sujetas a Licencia.

- Las parcelaciones urbanas,
- Los movimientos de tierras,
- Las obras de nueva planta,
- La modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes,
- La primera utilización de los edificios,
- La modificación objetiva de los mismos,
- La demolición de construcciones,
- La modificación de elementos estructurales de los edificios aún sin alteración del aspecto exterior de los mismos,
- La colocación de andamios,
- El vallado de solares y la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

6.2. Procedimiento

Hasta tanto tenga lugar la aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, la concesión de licencias se ajustará estrictamente a las disposiciones contenidas en el artículo 74 de la Ley del Suelo.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación del Régimen Local.

Las solicitudes de Licencia se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde e irá debidamente señalada la petición, así como suscrita por el interesado.

Todas las solicitudes de licencias de obras o edificaciones situadas dentro de la zona de protección o afeccción de monumentos histórico-artísticos, cauces públicos, carreteras, ferrocarriles, etc., deberán acompañar a la solicitud el correspondiente permiso del órgano pertinente.

Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e irán acompañadas, en caso de que lo precise, de un proyecto técnico debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, acompañado de las hojas de dirección.

25 / 2 / 96

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

19 FEB. 1996

La denegación de la concesión de la licencia deberá ser motivada.

6.3. Caducidad

Las licencias concedidas al amparo de las presentes Ordenanzas caducarán en todo caso a los 6 meses de su concesión, a menos que haya sido ejecutado, en dicho plazo, una parte de obra que equivalga al 15% del presupuesto aprobado en el Proyecto. En caso de caducidad o suspensión, la licencia podrá ser renovada, siempre que no se haya modificado el planeamiento a cuyo amparo se concedió, y se satisfagan de nuevo los derechos correspondientes.

7. Concesión de licencia de obras de urbanización.

La licencia de obras de urbanización se concederá previa presentación del Proyecto de Urbanización y las hojas de dirección de las obras.

Se entenderá cumplida la obligación de urbanizar cualquiera que sea su grado, y el supuesto a que se refiera presentando certificación del Arquitecto Municipal o Técnico que lo sustituya, en la que se acredite la existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento,

8. Concesión de licencia de parcelación.

La solicitud de licencia de parcelación se realizará para aquellos supuestos de edificación en suelo urbano, en que se quiera modificar la parcelación actual, ya sea para segregar o para agregar parcelas.

9. Solicitud de alineación y rasantes.

Se podrá solicitar a efectos del deslinde parcelación, reparcelación, o edificación.

Se exigirá acompañar la solicitud con un plano de situación con orientación a escala 1/2,000, indicando el solar a la manzana a que pertenece, y un plano a escala 1/500 del solar con todas las cotas que permitan determinar su forma, superficies y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle, etc., se podrán exigir los perfiles acotados del terreno.

25 Año 1996

19 FEB. 1986

994

La concesión de alineación se reflejará por el Técnico Municipal sobre uno de estos planos y se fijará por el Ayuntamiento el día y fecha para efectuar el replanteo de la misma ante el solicitante, sin cuya asistencia no se realizará el replanteo y llevará como consecuencia la pérdida de los derechos de licencia y por lo tanto su validez.

#### 10. Concesión de licencias de obra de edificación.

La concesión de licencias de obra de edificación cualesquiera que sean, vendrá condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos.

- 1.- No se concederá licencia de edificación de nueva planta, mientras la parcela correspondiente no reuna el nivel de urbanización necesario.
- 2.- Igualmente no se concederá licencia de edificación de nueva planta, en tanto en cuanto, el interesado no tenga resuelta la salida de las aguas pluviales de su parcela a la vía pública, así como la de las parcelas colindantes que tenga que verter necesariamente a dicha parcela.
- 3.- En aquellas solicitudes que se realicen para licencia de obras en suelo no urbanizable, se exigirá acreditar, mediante certificación del Técnico Municipal, la existencia de los servicios que determine la Comisión Provincial de Urbanismo. Caso de realizarse conjuntamente con la edificación se aplicará el punto 2 de este apartado.
- 4.- Las licencias de edificaciones industriales deberán presentar como documentación adicional al Proyecto la descripción de los siguientes puntos:
  - Justificación de que cumple el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Procedimientos de fabricación y Producción.
  - Tipo de productos fabricados.
  - Potencia en kilováticos de cada motor que se proyecte instalar.
  - Potencia total instalada.
  - Medidas previstas para adecuarse a los reglamentos vigentes de protección del medio ambiente y lo exigido en estas Ordenanzas.
  - Tiempo previsto para la puesta en funcionamiento de la industria proyectada.
  - Plan de etapas para la realización de las obras.

25 AÑO 1986

19 FEB. 1996

- Planos de disposición de instalaciones con especificación de sus características a escala mínima 1/100.
- 5.- En las edificaciones consideradas "fuera de ordenación" por no ajustarse a estas Ordenanzas, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas obras menores que requieran la higiene, ornato y conservación del inmueble, no pudiéndose realizar obras de consolidación, aumento de volúmenes, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Se entiende por obras de consolidación aquellas que afectan a los elementos estructurales, tales como cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

## 11 Concesión de licencias de Obra Menor.

Se consideran obras menores aquellas de pequeña entidad descritas en los apartados siguientes. Su ejecución requiere licencia municipal, cuya solicitud se hará presentando los croquis de la obra a realizar, con su correspondiente presupuesto, así como aquellos datos que se especifiquen 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.

Todas las licencias de obras menores deberán respetar todas las condiciones generales y particulares de edificación y urbanización que se señalan en las presentes Ordenanzas.

### 11.1. Obras menores de urbanización

Se entenderán como tales, todas aquellas obras complementarias de urbanización que se realicen en el interior de las parcelas, como:

- 1) Movimiento de tierras: en estas solicitudes se deberán detallar los perfiles del terreno, la parcelación, las propiedades, el estado de las edificaciones y el arbolado existente.

Se deberán resolver las salidas de aguas pluviales.

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

29 FEB 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO.

Aprobado por acuerdo de

19 FEB. 1996



- 3) Obras de infraestructura,
- 4) Obras de alumbrado, acometidas eléctricas, de saneamiento, de agua y telefonía,
- 5) Construcción de depósitos particulares, etc.
- 6) Plantaciones,
- 7) Muros de contención,
- 8) Construcción de cerramientos; para solicitar los cerramientos en fincas, deberá obtenerse previamente la alineación oficial de la finca,

El Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento el cerramiento de las fincas urbanas aunque no sean solares.

#### 11.2. Obras menores de edificación

Se entienden por obras menores 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,

##### 11.2.1. Obras menores complementarias de la edificación.

- 1) Vaciado: Se exigirá que la parcela tenga condición de solar,
- 2) Derribos: Los derribos requerirán así mismo, juicio del Ayuntamiento, dirección facultativa y se realizarán según las condiciones que señale para cada caso,

Deberá realizarse el cerramiento de la finca en un plazo inferior a seis meses, una vez efectuado el derribo.

- 3) Arregos: Se requerirán los mismos documentos que para los derribos y podrá solicitártelo un propietario sobre la finca contigua, cuando lo requieran las obras que vaya a realizar sobre la suya, debiéndose aplicar a la legislación vigente en lo referente a medianerías y pago de los gastos propuestos.

19 FEB. 1996



- 4) Colocación de andamios: A juicio del Ayuntamiento podrá requerirse Dirección Facultativa.
- 5) Vallado de las obras: En aquellas obras que se considere oportuno el Ayuntamiento podrá exigir el vallado de las mismas para salvaguardar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la vía pública, debiéndose solicitar la licencia de obra menor.
- 6) 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.  
La colocación de maquinaria se hará de tal forma que no se produzcan ruidos molestos e impida la vialidad.

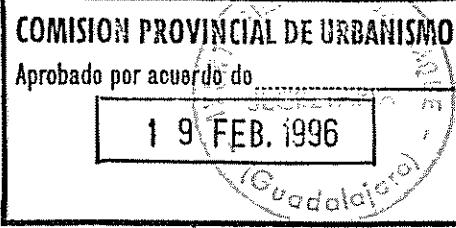
#### II.2.2. Obras menores de reforma o ampliación

- 1) Adecentamiento de fachadas y medianerías: Pintura, revocos, revestimientos, blanqueos, repaso de canalones y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpintería.
- 2) Reforma de fachadas: Colocación de balcones o repisas, colocación de banderines, muestras, toldos, tejadillos, cambios de carpintería. La apertura o cambio de huecos, podrá ser considerada como obra mayor a juicio del Ayuntamiento.
- 3) Separación y reforma de cubiertas: Recorrido de tejados, cambios de material de cubierta, construcción de chimeneas, etc...
- 4) Reformas interiores: Adecentamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solados y alicatados, enfoscados, lucidos, escayolas, demolición y construcción de fabricería, obras de fontanería, electricidad, gas, aire acondicionado, decoración de locales comerciales, etc...
- 5) Todas aquellas obras de pequeña entidad no especificadas anteriormente.

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

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

20 FEB. 1996



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

En las obras de reforma interior de edificios industriales deberá acompañarse a la solicitud la documentación adicional para estos casos.

#### 11.2.3. Construcciones auxiliares consideradas obras menores.

Se consideran obras menores:

- 1) Aquellas construcciones auxiliares menores de 20 m<sup>2</sup>. y con altura máxima 1 planta, realizadas en los patios interiores de las parcelas y cuyos destinos pueden ser caseta de perros, de pozos, de herramientas, garajes, almacenes de grano, etc..
- 2) Aquellas construcciones auxiliares realizadas en las parcelas en las que existe una vivienda unifamiliar y destinada a:
  - Piscinas con superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.
  - Garajes si estuviesen permitidos por la Ordenanza correspondiente con superficie inferior a 20 m<sup>2</sup>.
  - Casetas y almacenillos menores de 20 m<sup>2</sup>.
  - Pistas deportivas.

#### 12. Concesión de licencias especiales.

##### 12.1. Licencia de vertederos.

Se deberá presentar Proyecto que defina la situación, accesos, propiedad, parcelación, linderos, fotografías, arbolado, servicios públicos existentes, así como los perfiles de llenado y las obras auxiliares a realizar.

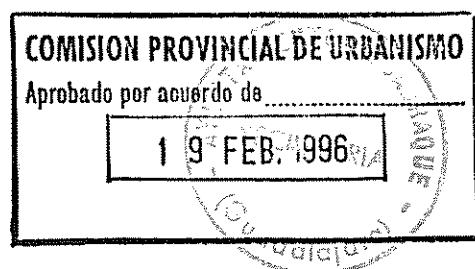
Las licencias de vertedero llevarán consigo la obligación de limitar con cerramientos de terreno, no invadir con el escharizado las parcelas colindantes y resolver el punto 29 del apartado 2.7.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de .....

19 FEB 1996

999



12.2. Colocación de carteles de propaganda.

13. Concesión de licencias de apertura.

Se exigirán licencias de apertura a todos aquellos establecimientos de usos públicos, así como aquellos edificios o locales destinados a actividades industriales y comerciales.

La solicitud de licencia vendrá acompañada por todos los permisos y documentación que exija la legislación vigente que corresponda.

La ocupación definitiva de viviendas vendrá condicionada a la correspondiente concesión de la licencia de primera ocupación por el Ayuntamiento.

14. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a consentirlo.

25 ABR 1996

100

ESTADÍSTICAS

1000

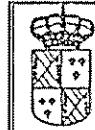
# REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE JADRAQUE GUADALAJARA



## CAPITULO III

NORMAS GENERALES Y TERMINOLOGIA DEL SUELO  
EDIFICACION Y USOS

AYUNTAMIENTO DE JADRAQUE



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo da ...

19 FEB. 1996

# NORMATIVA URBANISTICA

19 FEB. 1996

SECRETARIA

## CAPITULO III. NORMAS GENERALES Y TERMINOLOGIA DE SUELO, EDIFICACION Y USO.

La definición de conceptos que se enumeran a continuación, tiene por objeto exclusivo la interpretación unificada del texto normativo vinculante que se incluye en el presente documento con el fin de lograr una mayor clarificación de los criterios utilizados para definir la ordenación y homogeneizar la interpretación que se pueda dar al significado de aquellos conceptos técnicos no utilizados en el lenguaje común.

ORDENACION URBANISTICA.

Se entiende por este término la regulación del uso, utilización y destino del territorio en relación con los asentamientos humanos y supone fijar los criterios y las condiciones que se deben cumplir para que se pueda producir la formación y ampliación de los núcleos urbanos y la realización de las edificaciones de una forma ordenada y conveniente en orden a aumentar la calidad de vida, preservar el medio ambiente y mantener o lograr el equilibrio socio-económico de las actividades humanas conforme a los principios de la exposición de motivos de la Ley del Suelo.

PLANEAMIENTO.

Se entiende por planeamiento la acción de definir la ordenación urbanística del territorio en documentos con vinculación jurídica que tienen un contenido específico según el ámbito territorial que se ordene, y una mayor o menor definición de detalle según su grado de aproximación a permitir el hecho último de la edificación.

FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Son los distintos instrumentos de planeamiento previstos en la Ley del Suelo para definir la ordenación urbanística territorial. Puede ser:

## - Planeamiento Directriz

Plan Nacional,  
Planes Directores Territoriales de Coordinación,  
Normas Subsidiarias Provinciales,

## - Planeamiento General

Plan General de Ordenación Municipal  
"Normas Subsidiarias Provinciales"

25 AGO 1996

10<sup>a</sup>2

- Planeamiento Parcial

Planes Parciales,  
Programas de Actuación Urbanística



- Planeamiento de Detalle

Estudios de Detalle,  
Proyectos de Urbanización.

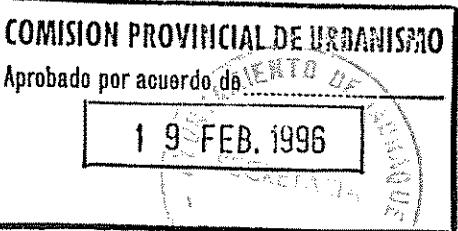
- Planeamiento Especial

De Protección,  
De Infraestructuras,  
De Reforma Interior, Catálogos, etc.

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
Aprobado por acuerdo de .....

19 FEB. 1996

25 ABR 1996



## SUELO

Es el concepto jurídico de las superficies de terreno que comprende el territorio a los efectos de su ordenación urbanística.

El suelo se divide según su ordenación en:

### SECCIONES

Son las superficies que tienen un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a sus exigencias de planeamiento, bien sea por su diferente clasificación o por tratarse de unidades mínimas de redacción de Planes Parciales. La Ley del Suelo prevé como posibles clasificaciones de suelo:

- \* Suelo urbano,
- \* Suelo Urbanizable,
- \* Suelo no Urbanizable.

### ZONAS

Corresponden a aquellas superficies de suelo con tratamiento homogéneo en cuanto a edificación, usos del suelo o titularidad.

#### Carácter de una Zona

Se entiende por carácter de una zona los aspectos urbanísticos relevantes que la distinguen de las demás y pueden ser:

- \* Su uso urbanístico predominante o su intensidad,
- \* Su tipología de edificación,
- \* La titularidad del suelo.

#### Clases de Zonas

Las múltiples zonas en que se puede subdividir el suelo ordenado se agrupan en dos tipos genéricos:

##### A) ZONA DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies que no son susceptibles de edificación, cuya titularidad no corresponde exclusivamente al Órgano Urbanístico Actuante, siendo por lo tanto de dominio público y destinadas a usos fundamentalmente públicos o de servicios públicos, pudiéndose incluir en estas zonas aquellos espacios que con titularidad privada se destinan a usos públicos.

25 ABR 1996

Comprende fundamentalmente:

19 FEB. 1996

104

- ZONAS DE RED VIARIA

Corresponden a las superficies destinadas al tráfico rodado peatonal o aparcamientos.

- ZONAS VERDES

Corresponden a las superficies de parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juego, áreas deportivas destinadas al uso de recreo y expansión.

B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación como susceptibles de edificar.

Dentro del concepto genérico de zonas edificables pueden existir distintas zonas como agrupaciones por características homogéneas se definan en la Ordenación.

En las zonas edificables a su vez existen dos tipos de superficies en relación con las edificaciones:

a) Superficies ocupables

Son aquellas susceptibles de ocupar por la edificación propiamente dicha.

b) Superficies libres

Son aquellas superficies no ocupadas por la edificación que se pueden destinar a usos similares a los de las zonas de espacios libres

POLIGONO

Se entiende por polígono la superficie de terreno mínima que se necesita para ejecutar los Planes cumpliendo los requisitos que señala el artículo 117,2 de la Ley del Suelo.

UNIDADES DE ACTUACION

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo urbano que se delimitan a efectos de su repartelación o del reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

25 MAR 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de C.I.T.O.

19 FEB. 1996

P A R C E L A C I O N

Se entiende por parcelación, cualquier división en lotes de la superficie terrestre.

PARCELA

Se entiende por parcela cada uno de los lotes que componen una parcelación.

FINCA

Es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie terrestre en función de su diferente titularidad.

PARCELACION RUSTICA

Se entiende por este término, la parcelación correspondiente a las distintas fincas que comprende el territorio reflejadas en los planos parcelarios del Catastro de Rústica.

Parcela Rústica

Corresponde al concepto de lote de una parcelación rústica.

PARCELACION URBANA

Se entiende por este término, la parcelación que existe en el suelo urbano, bien sea como resultado de una parcelación urbanística, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población reflejadas en los planos del Catastro de Urbana.

Parcela Urbana

Corresponde al concepto de lote de una parcelación urbana.

PARCELACION URBANISTICA

Con independencia del concepto legal de parcelación urbanística definido de forma incompleta en el artículo 94.1 de la Ley del Suelo, pues de este artículo no se ha clarificado el concepto de núcleo de población en los Reglamentos de la Ley, quedando con ello defectuosamente regulados los conceptos de parcelación ilegal. Con el fin de asegurar la aplicación correcta de estas Normas, se define como parcelación urbanística aquella

19 FEB. 1996

parcelación que resulta como aplicación o en desarrollo de las previsiones de una ordenación urbanística definida a través de su correspondiente planeamiento.

En las parcelaciones urbanísticas se distinguen distintos tipos de parcelas:

- Parcela edificable: Es aquella susceptible de ocupar por una edificación.
- Parcela inedificable: Es aquella en la que no se puede edificar.
- Parcela independiente: Es aquella que corresponde a un único titular.
- Parcela mancomunada: Es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.
- Parcela mínima: Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de su edificación.

#### PARCELACION ILEGAL

Se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en su planeamiento tal y como señala el artículo 94,2 de la Ley del Suelo, o cuando no existiendo planeamiento se realizan con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población, considerándose con ello a los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas y del ordenamiento jurídico, como una "Parcelación Urbanística".

La necesidad de definir la parcelación ilegal incluyendo los conceptos de intención manifiesta o encubierta de edificar, resulta imprescindible para deslindar la parcelación urbanística de la parcelación rústica, ya que el promotor de una parcelación ilegal amparada como parcelación rústica, nunca da lugar a formación de un núcleo de población pues él directamente no pretende edificar. Para evitar los hechos consumados de esta acción ilegal de parcelar, se señalan en las Normas Urbanísticas una relación de supuestos de parcelación que se consideran o pueden considerarse como Parcelaciones Urbanísticas y por lo tanto ilegales con independencia de que formen o no núcleo de población.

#### REPARCELACION

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. (Artículo 97,1 de la Ley del Suelo).

25 ABR 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de .....

19 FEB. 1996

SISTEMAS URBANISTICOS

Se entiende por este término el conjunto de superficies que por su destino urbanístico, estructuran el territorio ordenado.

Corresponden fundamentalmente a las siguientes zonas:

- Las zonas de red viaria y red de comunicaciones,
- Las zonas verdes,
- Las zonas de servicios públicos y de infraestructuras,
- Las zonas de equipamiento comunitario de todo tipo.

Los sistemas pueden ser:

SISTEMAS GENERALES.

Son aquellas superficies previstas en la Norma o Plan en función de las necesidades generales del municipio o de un ámbito comarcal, provincial o nacional, que están al servicio de toda la población.

SISTEMAS INTERIORES O COMPLEMENTARIOS.

Son aquellos que se prevean en función de las necesidades propias de una zona o sector únicamente al servicio del mismo.

25 ABR 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

19 FEB. 1986

ALINEACIONES

Se entiende por este término las líneas que se definen en el Planeamiento General para el suelo urbano o en el Planeamiento Parcial o de Detalle y que delimitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística. Pueden ser:

A) ALINEACIONES EXTERIORES.

Son las líneas que dividen las zonas de espacios libres de dominio y uso público, de las zonas o parcelas edificables.

Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

B) ALINEACIONES INTERIORES.

Son las líneas que en las zonas o parcelas edificables, dividen las superficies libres de las superficies ocupables por la edificación.

Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o literariamente mediante la regulación de:

- \* Fondos máximos edificables,
- \* Retranqueos mínimos,
- \* Distancias mínimas entre edificaciones,
- \* Ocupación máxima,
- \* Áreas de movimiento.

C) LINDEROS.

Son las líneas que delimitan entre sí las parcelas en que se dividen las zonas edificables a efectos de su edificación, o como consecuencia de las diferentes propiedades que la componen.

Alineaciones Oficiales.

Son aquellas alineaciones que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

RASANTES.

Se entiende por rasantes las cotas de alturas geométricas de los perfiles de las vías y de los espacios libres.

25 100 800

Rasantes Oficiales.

Son aquellas rasantes que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

19 FEB. 1996

SECRETARIA

FONDO EDIFICABLE

Es la distancia perpendicular que existe entre la alineación exterior y las líneas de fachada interior o medianería en su caso.

RETRANQUEOS

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelan menos de 1 metro y tengan petos menores de 1,5 metros de altura.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

AREAS DE MOVIMIENTO

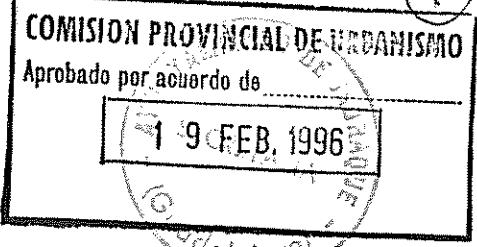
Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y debe situarse la totalidad del edificio.

MANZANA

Se entiende por manzana aquellas superficies de suelo cuyo perímetro está delimitado por viales existentes o previstos en el planeamiento.

CERRAMIENTO DE PARCELA

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores y linderos de una parcela para delimitarla e evitar el acceso libre a su interior.



## EDIFICACION

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- Edificación sobre rasante; Cuando se construya por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante; Cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

### EDIFICACION ILEGAL

Es aquella que se realiza constituyendo una infracción urbanística en los términos del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### EDIFICIO

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada en relación a otro con o sin solución de continuidad.

### CERRAMIENTO DE EDIFICACION

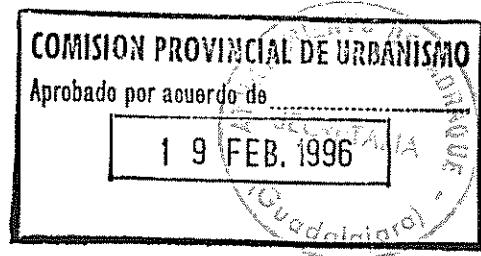
Se entiende por este término el elemento constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- \* De fachada
- \* De medianería
- \* De cubierta.

### HUECOS

Son aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- \* Huecos de fachada
  - Ventanas
  - Puertas
- \* Huecos de cubierta



### FACHADAS

Se entiende por fachadas en el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía pública o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Pueden ser:

- a) Fachadas exteriores: Son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- b) Fachadas interiores: Son aquellas que dan a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
- c) Fachadas ciegas: Son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.

### MEDIANERIAS

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

- a) Pared medianera: Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.

### CUBIERTA

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado, en la parte superior del edificio. Puede ser:

- a) Cubierta plana o azotea: Es aquella que es horizontal o prácticamente plana.
- Habitable: Cuando se puede acceder a ella.
- Ajardinada: Cuando cuentan con jardín encima.
- b) Cubierta inclinada o Tejado: Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

### CUMBRERA

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

**25 ABR 1996**

## L I N E A S   D E   E D I F I C A C I O N

---



102

Se entienden por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

### a) Líneas de fachada

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja; con el plano del terreno o de la calle.

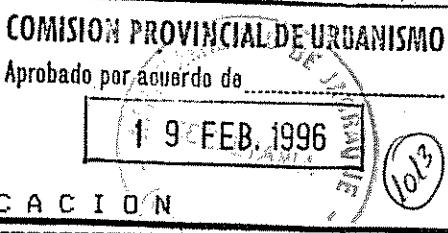
Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior según corresponda a cada tipo de fachada.

### - Chaflanes

Son las líneas de fachada exterior que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios y que se miden en perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

### b) Líneas de medianería

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.



CUERPOS DE LA EDIFICACION

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

FORJADO.

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre si las diferentes plantas que lo componen.

PLANTA.

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- \* El forjado inferior se llama de piso o suelo,
- \* El forjado superior se llama de techo,
- Planta baja. Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.
- Entreplanta. Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- Plantas de Piso  
Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.
- Planta de cubierta  
Corresponde a el cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.
- Planta abuhardillada  
Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a dos metros y susceptible de iluminarse desde el exterior.
- Planta sótano Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

19 FEB. 1996

- Planta semisótano

Es aquella planta que tiene su forjado de piso por debajo de la resalte de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACION

Se entiende por este término, aquellas o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACION

Se entiende por este término aquellas partes de las plantas del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por algunas de sus partes. Pueden ser:

a) Porches

- \* Porches corridos: Aquejlos que discurren todo lo largo de la fachada,
- \* Soportales: Son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación que tiene por encima en su totalidad cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la linea de fachada.

b) Terrazas

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser;

- \* Cubiertas: Cuando tienen forjado de piso y de techo,
- \* Descubiertas: Cuando sólo tienen forjado de piso.

c) Azoteas

Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas zonas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

CUERPOS ENTRANTES

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la linea de edificación,

19 FEB. 1996

16/15

CUERPOS VOLADOS.

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen en su línea de edificación. Pueden ser:

a) Balcones.

Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

b) Cuerpos volados cerrados o miradores.

Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

ELEMENTOS SALIENTES.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

- Aleros:

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

- Hastiales:

Son los elementos salientes de las plantas de cubierta no abuhardilladas que forman un terramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

- Pechos, antepechos o cornisas:

Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

- Marquesinas:

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

- Escaleras de incendios:- Rejas:

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

- Zócalos:

Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

C.R. 102 1996

129 FEB. 1996

- Parasoles:

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

- Jardinerías:

Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.

- Pontadas, escaparates y vitrinas:

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

- Escaleras de acceso:

ELEMENTOS PROVISIONALES:

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas como son:

- Toldos y persianas:

Son parasoles desmontables.

- Muestras:

Son anuncios paralelos al plano de fachada.

- Banderines:

Son anuncios normales al plano de fachada.

REBATES:

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables no ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso. Pueden ser:

- Chimeneas de ventilación:

- Antenas y demás instalaciones:

19 FEB. 1996

## ALTURA DE LA EDIFICACION



Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

A) Número de plantas máximas que componen el edificio.

No contarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno o de la calle hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a un metro.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez no superen la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta, siempre y cuando su parte de planta abuhardillada tenga una superficie que no sea superior al 50% de la superficie del total de la planta de cubierta.

B) Altura máxima:

- Distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta de piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobreparse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo, considerando la rasante primitiva.

ALTURA DE PLANTA.

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

ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

19 FEB. 1996

SECRETARIA

ALTURA MAXIMA DE CUMBRERA.

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su linea de edificación, con la cembrera del edificio.

INCLINACION MAXIMA.

Es la linea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio trazada desde el extremo de su saliente máximo de cubierta dentro de la cual se debe situar la cubierta de el edificio.

PENDIENTE MAXIMA.

Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

PETO MAXIMO.

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

ENVOLVENTE DEL EDIFICIO.

Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cembrera.

PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACION.

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

25 AGO 1996

19 FEB. 996

## TIPOLOGIA DE EDIFICACION



Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

a) En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

- Edificación cerrada.

Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.

- Edificación abierta.

Se entiende por edificación abierta a aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

b) En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.

- Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación agrupada.

Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Apareada.

c) En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación puede ser:

- Edificación exclusiva.

Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

- Edificación múltiple.

Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinan a varios usos al mismo tiempo.

20/02/1996

19 FEB. 1996

SUPERFICIE CONSTRUIDA

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

SUPERFICIE EDIFICADA

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

## a) No computan superficie edificada:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las entreplantas como se permitan.
- Las azoteas.
- Las plantas cubiertas que no sean abuhardilladas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.

## b) Computan al 50%

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.
- Los semisótanos que no se consideran plantas bajas.

SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona, polígono o sector según se trate.

EDIFICABILIDAD

Es la medida en volumen o superficie de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona, polígono, unidad de ejecución y sector.

El criterio general de cómputo de las edificabilidades cuando se señale esta condición de volumen o superficie, será que se computará siempre sobre superficies brutas incluyendo los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y no se incluirán en este cómputo los terrenos que con anterioridad fuesen de dominio público como arroyos, caminos, etc., salvo que expresamente se señale lo contrario.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de

19 FEB. 1996

Este volumen se situará exclusivamente en el terreno que resulte en la ordenación de dominio privado, puesto que a los terrenos de cesión se les aplica una edificabilidad específica.

#### OCCUPACION.

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona, polígono o sector en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

#### SUPERFICIE OCUPABLE.

Es la superficie de parcela, zona o polígono que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

#### SUPERFICIE OCUPADA.

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de edificación, incluyendo en este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, no los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

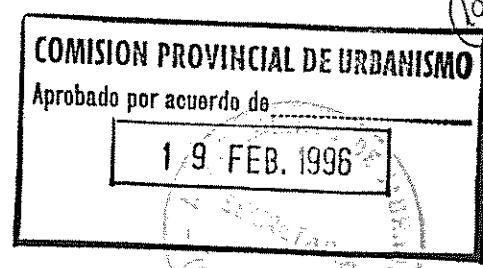
#### DENSIDAD.

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona, polígono o sector según se trate y se computa igual que la edificabilidad.

25 ABR 1996

19 FEB. 1996

P A T I O S



Son superficies de parcelas que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afección directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.

1.- Gánericamente se dividen en:

A) Por su ocupación.

- Patios libres.

Aquellos que no están edificados sobre rasante.

- Patios ocupados.

Aquellos que tiene alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

B) Por su afección a los edificios.

- Patios independientes.

Aquellos que están afectos a varios edificios.

C) Por su titularidad.

- Patio privado.

E aquel patio que pertenece a un solo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.

- Patio mancomunado.

Aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

D) Por su uso.

- Patio de servicios o de luces.

Aquel que se destina únicamente como instalación del edificio para dar servidumbre de luces.

- Patio ajardinado.

Aquel que se destina además de para dar servicio, como superficie libre ajardinado para el recreo y la expansión.

19 FEB. 1996

(102)

2.- Por sus características específicas en función de su situación con respecto a los edificios, los patios, se pueden dividir:

#### PATIOS CERRADOS.

Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados. Pueden ser:

- Patios cerrados interiores.

Son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 metros, también tendrá la consideración de cerrado.

- Patios cerrados de manzana.

Son patios mancomunados o comunes formados por varios patios abiertos interiores, situados en el interior de una manzana completa.

#### PATIOS ABIERTOS.

Son aquellas superficies de parcela, que no se consideran patios cerrados y que están limitadas por la edificación por algunos de sus lados. Pueden ser:

- Patios abiertos exteriores.

Son aquellos que colindan por algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.

- Patios abiertos interiores (de parcela).

Son aquellos que sus lados libres corresponden a linderos de parcela. Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados.

- Patio inglés.

Es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

25 ABR 1996

19 FEB. 1996

## SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

- Servicios de Agua.

Cuarto de bombas,  
Depósitos,  
Conductos verticales,  
Cuarto de contadores, etc...

- De Acondicionamiento.

Calefacción                    Calderas,  
                                  Conductos verticales  
                                  Almacenes y depósitos de combustible, etc...

## - De Refrigeración

Cuarto y torres de refrigeración,  
Conductos verticales,

- Servicios Eléctricos.

Alumbrado (cuadro de mando)  
Centro de transformación,  
Cuarto de contadores, etc...

- De Energía.

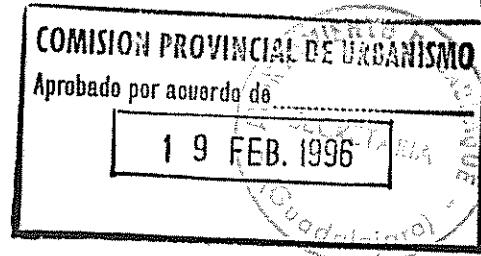
Gas natural.

- De Comunicaciones.

Teléfonos,  
Televisión,  
Portero automático,  
Cartería, etc...

- De Residuos.

Sólidos                      Cuarto de basuras,  
                                  Conductos verticales de basuras,  
  
Líquidos                      Bajantes pluviales y negras,  
                                  Pozos,  
                                  Depuradoras, etc...



- De Ventilación.  
Chimeneas,  
Shunt.  
Conductos de ventilación.
- De Protección  
Alarmas,  
Extintores de incendios, etc... .
- De Transporte  
Ascensores,  
Montecargas,  
Escaleras mecánicas,  
Conductos hidroneumáticos,
- De Accesos  
Portales,  
Escaleras,
- De Aparcamiento  
Rampas,  
Garajes,
- De Almacenamiento  
Trasteros, etc... .

2510013

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

19 FEB. 1996

U S O   U R B A N I S T I C O



Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones.

DOTACION

Se entiende por dotación la proporción que existe de un uso en relación a un parámetro fijo de otro uso.

INTENSIDAD DE USO

Se entiende por intensidad de uso, el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y que se suele utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.

CATEGORIA DE USO

Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones que se permiten para cada uso específico, definidas en su intensidad o por su situación con respecto a las edificaciones o respecto a otros usos previstos en la ordenación.

La situación de cada uso específico será variable también según el modelo territorial, el tipo de ordenación pretendido o el carácter global de la zona.

19 FEB. 1996

DETERMINACIONES DE LOS USOS URBANISTICOS

Se establecen a continuación las diferentes determinaciones específicas que genéricamente admite el concepto de uso urbanístico con el fin de lograr definir adecuadamente a través de la Normas y Ordenanzas el uso pretendido en el suelo ordenado.

a) En función de su concreción en el planeamiento.

USOS GENERALES.

Son aquellos que se definen en el planeamiento como usos principales para cada zona o sector, que determinan el carácter de la zona y en los que se suponen comprendidos una serie de usos complementarios, alternativos o compatibles con ese uso principal.

El carácter global del uso varía en función del criterio o modelo de ordenación perseguido y de la figura de planeamiento de que se trate.

USOS DORMENCIERIZADOS.

Son aquellos que corresponden a la concreción detallada de los usos admitidos en la ordenación por tratarse del escalón último de planeamiento, definiéndose los usos específicos y sus categorías dentro de cada zona ordenada.

b) En función de su permisibilidad.

USOS PERMITIDOS.

Son aquellos que a través de su regulación en el planeamiento son admisibles de llevar a efecto en el territorio ordenado.

USOS PROHIBIDOS.

Son aquellos que expresamente se indica en la regulación de las Normas y Ordenanzas como inadmissible por contravenir las previsiones de la Ordenación o por resultar incompatibles con los permitidos en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes de la legislación urbanística.

c) En función de su prevalencia dentro de la ordenación.

USOS PRINCIPALES.

25 ABR 1996

Son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en la ordenación de una zona, parcela o sector.

19 FEB. 1996

USOS COMPLEMENTARIOS.

Son aquellos que se establecen como necesarios en una determinada proporción en relación al uso principal para que resulte adecuada la ordenación.

USOS CONCLUYENTES.

Son aquellos usos que se establecen como principales y a su vez incompatibles con cualquier otro de los regulados en el planeamiento.

USOS ALTERNATIVOS.

Son aquellos que se establecen con carácter opcional y cuya elección definitiva se produce con un planeamiento de menor rango o directamente con la edificación.

- D) En función de su continuidad.

USOS PERMANENTES.

Aquellos que se preveen en la ordenación como fijos y continuos a través del tiempo.

USOS PROVISIONALES.

Son aquellos que se establecen de forma temporal que no precisan obras o instalaciones permanentes, siempre y cuando no dificulten la ejecución de la ordenación.

- E) En función de su simultaneidad.

USOS COMPATIBLES.

Son aquellos que pueden simultánearse conjuntamente dentro de la ordenación con el permitido como principal o complementario.

USOS INCOMPATIBLES.

Son aquellos que por no poderse simultanear con el uso permitido directamente o por elección alternativa o con el que se prevea como concluyente, resultan prohibidos en la ordenación.

- F) En función de titularidad o carácter de utilización.

USOS PRIVADOS.

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los <sup>25422</sup> propietarios del terreno o edificación.

19 FEB. 1996

SECRETARIA

USOS PRIVADO-COMUNITARIOS

Son aquellos usos que se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a normas de usos públicos pero con utilización privada de carácter comunitario por tratarse de algún tipo de copropiedad.

USOS PUBLICOS

Son aquellos usos cuya utilización es libre y discrecional, prevista para toda la población, bien sea en terrenos de dominio público o de dominio privado.

USOS PUBLICOS - RESTRINGIDOS

Son aquellos usos previstos para su utilización gratuita o prácticamente gratuita por toda la población, que suelen prestarse por entes públicos, sobre terrenos de dominio público o privado, con una limitaciones y restricciones de uso según la regulación específica que establece la Administración para cada caso.

USOS PUBLICOS - RESERVADOS

Son aquellos usos previstos para su utilización por toda la población a cambio de una contraprestación económica por su disfrute, quedando a discreción de la propiedad que suele ser privada, ejercer el derecho de admisión.

6) En función de su diferente función, destino o utilizaciónUSOS FUNDAMENTALES

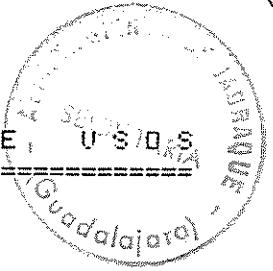
Son las agrupaciones básicas que existen de los diferentes tipos de usos:

- \* Libres.
- \* Residenciales.
- \* Industriales.
- \* Terciarios.

USOS ESPECIFICOS

Son los diferentes tipos de usos en que se subdividen los usos fundamentales en la ordenación urbana, bien sea con carácter global o pormenorizado.

## T I P O L O G I A O C L A S I F I C A C I O N D E U S O S



Según su función, destino o utilización, los usos urbanísticos tal y como se han subdividido en fundamentales y específicos, se clasifican tipológicamente de la siguiente forma:

### A) USOS LIBRES.

Son aquellos que cumplen las funciones previstas en las zonas libres de edificación.

#### - Uso de Tráfico.

Es aquél que corresponde a la circulación entre distintas zonas a través del sistema viario.

Rodado: Corresponde a la circulación de vehículos privados, públicos o mercancías.

Peatonal: Corresponde a la circulación de las personas.

Ferrovial: Corresponde a la circulación de trenes.

Aéreo: Corresponde al tráfico aéreo.

#### - Uso de Protección.

Es aquél que corresponde a aquellas superficies previstas, como protecciones específicas.

#### - Uso de Recreo y Exposición.

Es aquél que corresponde a todos los sistemas de espacios libres y zonas verdes, así como a las superficies libres que tengan por objeto cubrir las necesidades de esparcimiento de la población. Pueden ser:

- \* Parque público.
- \* Jardines Públicos y privados.
- \* Áreas peatonales.
- \* Áreas de juegos infantiles.
- \* Áreas libres deportivas públicas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO	
Aprobado por acuerdo de .....	
19 FEB. 1996	

### B) USOS RESIDENCIALES.

Son aquellos en los que se utiliza la edificación para vivienda o habitáculo de los seres humanos con carácter permanente. Pueden ser:

13/23/1996



- Uso de Vivienda Unifamiliar

Aquel uso de residencia de una edificación que corresponde a una única familia.

- Uso de Vivienda Multifamiliar

Aquel uso de residencia de una edificación cuando corresponde a varias familias, componiendo un conjunto de viviendas en régimen de comunidad.

- Uso de Apartamentos

Es aquél uso de vivienda multifamiliar de tamaño y muy reducido con uno o dos dormitorios como máximo y con superficie útil por vivienda inferior a los 40 m<sup>2</sup>.

- Uso de Residencia Especial

Es aquél uso residencial que se realiza de forma individual sin composición familiar y en grupos numerosos, tales como conventos, residencias universitarias, etc.

C) HABITABILIDAD

- Vivienda mínima

Toda vivienda se compondrá como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina) dormitorio doble, cocina cuarto de aseo completo, vestíbulo. La superficie útil será mayor de 30 m<sup>2</sup>.

- Altura libre

En general, la altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,40 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

En todos los casos la altura máxima de planta de piso será de 3,00 m.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15 % de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros, igualmente en estos casos no se limitará la altura máxima.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirán alturas entre 1,20 y 1,90 metros en una superficie que no sobrepasará el 20% de su superficie útil, y las alturas entre 1,90 y 2,20 metros en una superficie que no sobrepase el 20% de su superficie útil.

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
Aprobado por acuerdo de \_\_\_\_\_

19 FEB. 1996

19 FEB. 1996

Dimensiones y superficies mínimas

- Estancia-comedor; superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>, podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros. En el caso de llevar incorporada la cocina se dispondrá de 14 m<sup>2</sup>, como mínimo.
- Cocina; superficie no menor de 5 m<sup>2</sup>, y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 m., en el caso de ser independiente de la estancia-comedor.
- Dormitorio sencillo; superficie no menor de 6 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2 x 2 metros.
- Dormitorio doble; superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros.
- Cuarto de aseo completo; superficie no menor a 3 m<sup>2</sup>.
- Pasillos; la anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 40 cms., nunca situados frente a una puerta.
- Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Toda vivienda deberá tener al menos una habitación (estancia, estancia-comedor o dormitorio) abierta a vía pública, a espacio libre de uso público o a patio interior/espacio libre privado, pudiendo inscribirse en este último un círculo de 8 metros de diámetro como mínimo.

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 habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios residenciales multifamiliares cumplirán las condiciones señaladas en los siguientes apartados:

- a) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 1,00 x 0,7 metros.
- b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios (natural) o (artificiales), al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

19 FEB. 1996.

- c) Las escaleras colectivas hasta cuatro plantas tendrán un ancho mínimo de 0,90 metro.
- d) En las escaleras colectivas, la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 25 cms., medidos a 40 cms. de cualquier barandilla o muro. La altura máxima de las contrahuellas será de 18 cms.
- e) En las viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de 0,80 mts., y la pisada mínima será de 25 cms. y la altura máxima entre escalones de 19 cms. La altura libre mínima en cualquier punto de escalera será de 2,10 mts.

- Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas.

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia o de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

- Condiciones exteriores y de cerramiento.

En toda la vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre, no admitiéndose este en fachada exterior a vía o a espacio libre públicos.

El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a vivienda será de un pie de fachada o espacios libres equiparados a ellas a efecto de clasificación de viviendas interiores y medianerías.

D) PATIOS

Los patios cerrados tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación, pudiéndose inscribir en cualquier caso una circunferencia de 3,00 mts. de diámetro.

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 de la altura del edificio y nunca inferior a 3,00 mts.

Los patios de parcela tendrán un fondo mínimo de 3,00 metros.

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. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

19 FEB. 1996

5.- USOS DE INDUSTRIAS.

Son aquellos usos destinados a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento y distribución, conservación y mantenimiento de productos. Pueden ser:

- Uso de Industrias Extractivas

Es un uso industrial que tiene por objeto la extracción y preparación inicial de las materias primas del territorio.

- \* Industrias minerales
- \* Industrias forestales

- Uso de Industrias Agropecuarias

Es el uso industrial que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios (avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc).

Se distinguen tres tipos de categorías:

Categoría 1.- Industrias agropecuarias pequeñas aquellas con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.

Categoría 2.- Industrias agropecuarias medianas, aquellas con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.

Categoría 3.- Industrias agropecuarias grandes, aquellas con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

- Uso de Industria Almacén

Corresponde este uso industrial al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos del uso comercial. Pueden ser:

Categoría 1.- Almacenes pequeños, con superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup>.

Categoría 2.- Almacenes medianos, con superficie inferior a 2,000 m<sup>2</sup>.

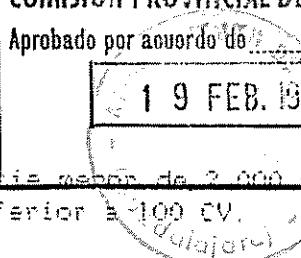
Categoría 3.- Almacenes grandes, con superficie superior a 2,000 m<sup>2</sup>.

- Uso de Industrias de Transformación

Corresponde este uso a aquellas industrias que se destinan a la elaboración y transformación de productos. Pueden ser:

Categoría 1.- Industrias pequeñas, con superficie menor de 400 m<sup>2</sup>, y potencia instalada inferior a 125 CV.

19 FEB. 1996



Categoría 2.- Medianas, con superficie menor de 2.000 m<sup>2</sup> y potencia instalada inferior a 100 CV.

Categoría 3.- Grandes, con superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, y potencia instalada superior a 100 CV.

#### - Uso de Industrias, Taller y Artesana

Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación así como a actividades de artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos. Pueden ser:

Categoría 1.- En plantas de piso,

Categoría 2.- En plantas bajas o semisótanos,

Categoría 3.- En edificación independiente,

### F) USOS TERCIARIOS

Son todos aquellos usos urbanísticos relacionados con las actividades terciarias.

#### 1.- USOS DE OFICINAS

Incluye todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático.

##### - Uso de Oficinas Públicas

Corresponde a todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático de uso público.

##### - Uso de Oficinas de Gestión

Corresponde a las oficinas destinadas a facilitar servicios financieros de gestión y asociación, tales como Bancos, Agencias, etc.

##### - Uso de Oficinas Profesionales

Corresponden a aquellas oficinas donde se realizan actividades profesionales individuales como farmacia, notaría, registro, abogados, médico, veterinario, etc.

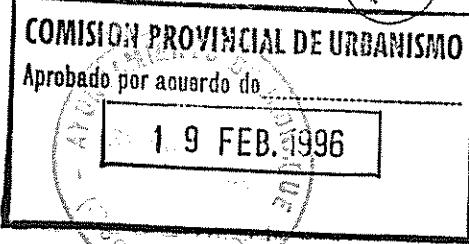
##### - Uso de Oficinas Empresariales

Corresponde a oficinas que atienden a las actividades burocráticas de las empresas privadas.

##### - Uso de Oficinas Auxiliares

Corresponde a aquellas oficinas anexas a edificios con otros usos.

2.6.100.110



### 2.- USOS DE COMERCIO

Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa o permutes de mercancías al por menor.

- Uso de Comercio de Alimentación.

Corresponde a la venta de alimentos.

- Uso de Comercio de Artículos Personales.

Corresponde a la venta de todo tipo de artículos personales para la población y servicios personales como peluquería, estanco, etc...

- Uso de Comercio del Hogar.

Corresponde a todo tipo de venta de artículos para el hogar como muebles, electrodomésticos, droguería.

- Uso de Comercio de Equipo.

Corresponde a la venta de artículos de equipos industriales, etc...

- Uso de Comercio Mixto.

- Bazar.
- Supermercados,
- Hipermercados.

### 3.- USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Corresponde a todas aquellas actividades de equipamiento por tener como objetivo fundamental la prestación de un servicio pero con carácter de uso público reservado y con una finalidad fundamentalmente lucrativa.

- Uso de Equipo Comercial de Espectáculos.

Corresponde a aquellos usos donde se realiza algún tipo de espectáculo. Puede ser:

- Deportivos: - Campos de fútbol, polideportivos, circuitos, etc..
- Culturales: - Cines, teatros, óperas, auditoriums
- Especiales: - Plaza de toros, canódromos, plazas de gallos, etc...

159 FEB. 1996

- Uso de Equipo Comercial de Hostelería.

Son aquellos usos que cubren necesidades de ~~Residencia~~ y alimentación.

- Residencia: Fija - Hoteles, Hostales, Motels.  
Movil - Camping

- Alimentación - Restaurantes, autoservicios, etc...

- Uso del Equipo Comercial Recreativo.

Son aquellos previstos para el recreo y la relación humana.  
Pueden ser:

- De relación como: - Bares  
- Cafeterías  
- Bailes  
- Discotecas  
- Pubs

- De juegos: - Casinos  
- Bingos  
- Billares, etc.

- Sociales, Clubs, etc...

- Deportivos, campo de golf, hípica, circuitos de motocross,  
etc., piscinas, polideportivos,

- Uso de Equipo Comercial Docente.

Son aquellos locales o instalaciones destinadas a la enseñanza, como academias, colegios, etc...

- Uso de Equipo Comercial de Atracciones.

Son aquellos destinados a la expansión de la población como ferias, zoológicos, parque de atracciones, etc...

- Uso de Equipo Comercial de Transportes.

Son aquellos destinados a la prestación de un servicio de transporte como son estaciones de servicios, garajes y aparcamientos públicos, etc...

4.- USOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Son aquellos usos de equipamiento para satisfacer necesidades básicas de la población pero con un carácter público restringido que limita su uso a una parte de la población.

- Uso de equipamiento cultural.

Son aquellos que prestan una actividad de tipo cultural,  
como centros de conferencias, museos, bibliotecas, archivos,  
salas de exposiciones, etc...

19 FEB. 1996

- Uso de equipamiento escolar.

Son aquellos que prestan un servicio de enseñanza como colegios, jardines de infancia, institutos, centros de formación, universidades, etc...

- Uso de equipamientos deportivos.

Son todos aquellos que tienen instalaciones para el desarrollo del deporte.

- Uso de equipamiento asistencial.

Son todos aquellos que prestan un servicio asistencial como guarderías, asilos, orfanatos, etc...

- Uso de equipamientos religiosos.

Son aquellos que prestan un servicio religioso, como iglesias, ermitas, casas parroquiales, etc...

- Uso de equipamientos sanitarios.

Son aquellos que prestan un servicio sanitario.

## 5.- USOS DE SERVICIOS ESPECIALES

Corresponde a aquellos servicios públicos básicos de la población que se utilizan como usos público-restringidos por toda la población.

- Uso de Servicios de Información y Comunicaciones

Son aquellos que prestan un servicio para la comunicación de la población, como cabinas telefónicas, teléfonos, correos, telegramas, etc...

Uso de Servicios de Transporte.

Son aquellos que prestan un servicio para el transporte de las personas, como son terminales de autobús, estaciones, aeropuertos, puertos, playas de aparcamiento, etc...

Uso de Servicios de Defensa y seguridad.

Son aquellos que corresponden a asegurar la seguridad ciudadana como la Guardia Civil, Policía Nacional, Policía Municipal.

Uso de Servicios Especiales Urbanos.

Corresponde a aquellos servicios exigibles a las áreas urbanas como servicios de limpieza, bomberos, mataderos, cementerios, etc...

25 ABR 1996

19 FEB. 1996

## 6) USO DE INSTALACIONES ESPECIALES

Corresponden estos usos a todas aquellas instalaciones que se requieren para dotar de infraestructuras al área urbana o que se requieren para completar los usos de servicios especiales.

- Uso de Instalaciones Especiales de Comunicaciones

Corresponde a aquellas instalaciones previstas para las comunicaciones de información como repetidores de televisión, centralas telefónicas, antenas, etc...

- Uso de Instalaciones Especiales de Transporte

Corresponde a aquellas instalaciones necesarias para que funcionen los servicios de transporte urbano e interurbano, puertos, depósitos de combustible, almacenes ferroviarios, etc...

- Uso de Instalaciones Especiales de Infraestructura

Corresponde a las instalaciones necesarias para prestar los servicios de infraestructuras todo urbanas como interurbanas.

- De agua                      Depósitos, depuradores, embalses

- De saneamiento              Depuradoras, colectores, etc...

- De electricidad            Centros de transformación, líneas de conducción,

- De gas                        Depósitos

- De basuras                  Vertedero,

- Uso de Instalaciones Especiales Militares

Corresponde a aquellos usos de las instalaciones militares para la defensa del territorio.

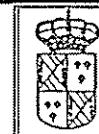
(1640)

**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DEL MUNICIPIO DE JADRAQUE  
GUADALAJARA**



**CAPITULO IV  
NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**

**AYUNTAMIENTO DE JADRAQUE**

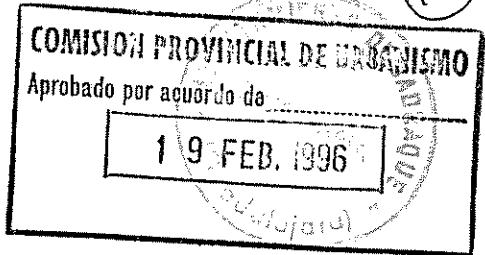


**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**

Aprobado por acuerdo de .....

**19 FEB. 1996**

**NORMATIVA  
URBANISTICA**



## CAPITULO IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

### 1. Condiciones de Contorno.

#### 1.1. Finalidad.

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y la recomendación de una serie de estándares y características orientativas de los mismos.

#### 1.2. Grado de urbanización.

El cumplimiento de las condiciones establecidas por la Legislación Urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

### 2. Red. Vialia Pública.

#### 2.1. Clasificación de la Red Vialia.

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Generales de Urbanización, Las Normas Subsidiarias de Jadraque establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red vialia pública del Municipio:

##### a) Carreteras de acceso, travesías y variaciones

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí, e incluyen las principales vías de conexión de los núcleos urbanizados. Canalizan los mayores volúmenes de tráfico del municipio y pertenecen, en su totalidad, al Sistema General de Red Vialia.

##### b) Calleas principales

Son los ejes estructurales de los ~~dos, núcleos,~~ que ~~funcionan como distribuidores generales del tráfico~~

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de .....

19 FEB. 1996

interno al municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales.

c) Calles locales.

Son las vías cuya función predominante es el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes y al resto de las calles locales de su entorno inmediato. Constituyen en su totalidad la red viaria de sistema local del Municipio.

d) Itinerarios peatonales.

Son aquéllos caminos de uso exclusivo peatonal y para bicicletas que conectan los espacios libres de uso y dominio público entre sí.

2.2. Condiciones de trazado.

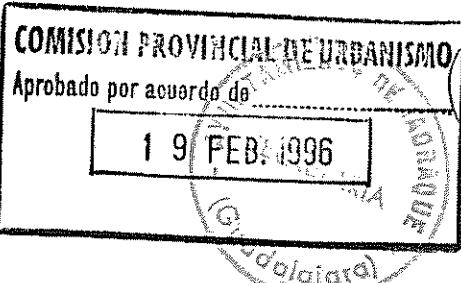
2.2.1. El trazado de las vías se ajustará, en suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación a escala 1:1000 de las Normas Subsidiarias (precisadas, en su caso, en los correspondientes Estudios de Detalle), y en Suelo Urbanizable, a las alineaciones definidas en los correspondientes Planos Parciales de cada Sector. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominante residencial.

El ancho de calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada.

CLASE DE VIA	ANCHO MINIMO (m.)
A; carreteras, travesías y variantes	7,00
B; calles principales	6,00
C; calles de acceso	5,00

25 ABR 1996



El ancho mínimo será en las clases de vías "A" de 1,50 m., y en las vías de clase "B" y "C" de 1,00 metro.

#### 2.2.2. Sección longitudinal.

Las pendientes máximas recomendables son del 6% en las vías de Clase "A" y "B" y del 8% en las calles locales.

En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66 % (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

#### 2.2.3. Sección Transversal.

En general, el bombeo mínimo de la calzada, recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será del 2%. En pavimentos bituminosos, el mínimo exigible será del 1,5 %, y en pavimentos de hormigón del 1%.

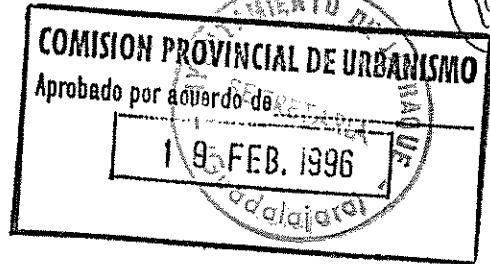
#### 2.2.4. Tráfico compartido.

En aquellas calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan, se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos.

En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

#### 2.3. Pavimentación y Encintado.

El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado.



de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno.

El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

- 2.3.2. Los pavimentos permitidos en calzada serán continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos.

Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento o hormigón pobre.

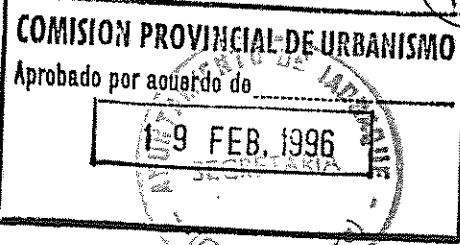
Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular. La capa de rodadura se formará, bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

Los pavimentos por elementos colocados sobre solera adecuada a cada caso (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc...) se utilizarán preferentemente en las calles locales del Casco Tradicional de Jadraque.

- 2.3.3. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón, in situ. La altura del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 cm. a un mínimo de 12 cm., dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras.

El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón in situ, tierra compactada, grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En el Casco Tradicional del núcleo de Jadraque, se recomiendan las aceras de china lavada, terrazos, baldosas de cemento y losas o adoquines.



Las aceras de tierra compactada, cantes rodados y firmes bituminosos en color gris o de la gama de las tierras se restringirán a las calles locales de zonas residenciales unifamiliares de baja densidad (unifamiliar aislado).

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento.

Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

### 3. Abastecimiento de Agua.

#### 3.1. Dotación.

En Suelo Urbano y Urbanizable todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para cada uso.

En Suelo No Urbanizable se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución señaladas en el párrafo anterior. En estos casos, las actuaciones urbanísticas que impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberán justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

#### 3.2. Distribución.

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos públicos titulares de su mantenimiento.

139 FEB. 1996

## 4. Evaluación de Aguas Residuales y Pluviales, Depuración.

## 4.1. Condiciones Generales.

En el Suelo Urbano y Urbanizable todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración estando prohibida las soluciones de fosas sépticas o pozos filtrantes.

En el Suelo No Urbanizable, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento, dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos.

## 4.2. Diseño de Redes Subterráneas.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg. a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado o PVC de enchufe de campana y junta de goma, sobre solera de material granular de refino debidamente compactada. Igualmente podrán utilizarse tubos de hormigón armado. En las acometidas individuales de parcela o de imbornal podrán emplearse tuberías de fibrocemento, polivilíne (PVC) o polietileno.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm. de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de parcela a 15 cm y en las acometidas individuales de imbornal a 100 cm., siempre que se dispongan pendientes mínimas de 1,25%.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 60 metros.



Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para una dilución de 5 a 1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximos como sea posible de los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del Ayuntamiento titular de la red de saneamiento del Término, y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

Todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado serán de fundición.

## 5. Suministro de Energía Eléctrica.

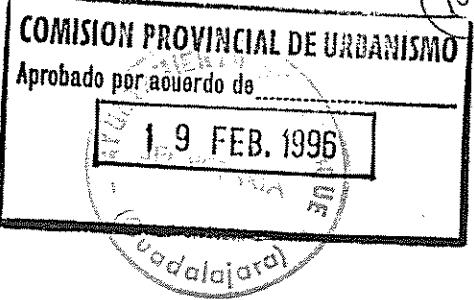
### 5.1. Redes aéreas existentes.

En Suelo Urbano y Urbanizable el progresivo enterramiento de las Redes aéreas existentes de Transporte y Suministro de energía eléctrica, se regulará en una Ordenanza Municipal específica en la que, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la Compañía Titular de la Red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

En cualquier caso, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrar las redes aéreas preeexistentes en dicho tramo de acera.

### 5.2. Redes y acometidas de nuevo trazado.

En Suelo Urbano y Urbanizable todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas, excepto en el Casco Tradicional en el que se admite el grapado a fachadas de cable trenzado, si bien se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre las vías públicas o espacios públicos,



debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En el Suelo No.Urbanizable se admiten los nuevos tendidos aéreos tanto en baja como de media tensión.

En el Suelo Urbano y Urbanizable quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión, y en Suelo No.Urbanizable, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

#### 5.2.1. Centros de Transformación

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica, y su exterior armonizará con la imagen urbana de la zona en que se ubiquen.

#### 5.2.5. Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones.

El cálculo y las características de las redes eléctricas y sus canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.

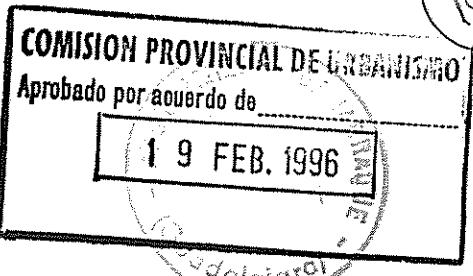
### 6. Alumbrado Público.

#### 6.1. Requerimientos luminotécnicos.

Los niveles mínimos de iluminaria media (lux) en calzada según la clase de calle y en itinerarios peatonales y espacios libres públicos serán:

- Calles A) . . . . . 14 lux
- Calles B) . . . . . 10 lux
- Calles C) . . . . . 8 lux
- Itinerarios peatonales y espacios públicos . . . . . 6 lux

23 ABR 1996



## 6.2. Características de los puntos de luz.

Las alturas mínimas de los puntos de luz según la clase de calle serán las siguientes:

- Calles A) . . . . . 7 metros
- Calles B) . . . . . 6 metros
- Calles C) . . . . . 3 metros
- Itinerarios peatonales y espacios libres públicos de luz a nivel de suelo, 2,5 metros combinados con puntos de luz a nivel de suelo,

Las luminarias serán siempre cerradas y se recomienda, con carácter general, la utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión.

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o de báculo (éstos siempre de altura superior a cinco metros) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En el Casco Tradicional se permitirá el empleo de brazos murales siempre que la sección de la calle así lo exija.

En las calles locales (clase C) de zonas residenciales de baja densidad (unifamiliar aislado o pareado), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Los soportes serán de hierro fundido, de acero galvanizado pintado o de hormigón armado, y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y de soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico.

## 6.3. Características de la red.

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible, se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose § 100 1006



integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

En función de las exigencias de Conservación de la Urbanización, cuando ésta corra a cargo de los propietarios de una zona integrados en Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento, los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa (o "tarifa nocturna").

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) hormigonada en los cruces de calle.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrarlos al menos en dicho tramo de acera.

En el Casco Tradicional, cuando los puntos de lux se dispongan sobre mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

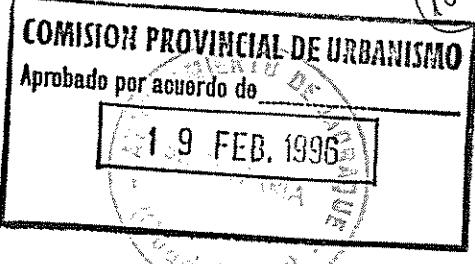
El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.

## 7. Telefonía.

En Suelo Urbano y Urbanizable los nuevos tramos de la red de telefonía serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) hormigonada en los cruces de calle. Estas canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa técnica de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

Sólo se permitirán nuevos tendidos aéreos para aquéllas acometidas individuales que discurren por zonas semiconsolidadas o no consolidadas en las que no sea posible prever el parcelario final resultante de la ejecución del Planeamiento.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrarlos al menos en dicho



tramo de acera. Esta obligación no será de aplicación en las zonas de unifamiliar aislado.

En el Casco Tradicional podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de telefonía, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de telefonía y de sus canalizaciones, cumplirán las prescripciones y normativa de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

POR EL AYUNTAMIENTO

EL ALCALDE

*Julio Rodríguez*

POR EL EQUIPO REDACTOR

EL ARQUITECTO

*Sánchez*

25 MAR 1996