



I N D I C E

MEMORIA DE PLANEAMIENTO

NORMAS DE TRAMITACION

- 1.- Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad del Plán
- 2.- Legitimidad de las expropiaciones.
- 3.- Parcelaciones y reparcelaciones.
- 4.- Valoraciones.
- 5.- Plazos de edificación y enajenación forzo sa de propiedades.
- 6.- Cesión de terrenos.
- 7.- Cesión de derechos de superficie.
- 8.- Licencias.
- 9.- Alineaciones y rasantes.
- 10.- Ordenes de ejecución ó suspensión.
- 11.- Obras sin licencia ó que constituyan infracción urbanística. Suspensión de obras
- 12.- Construcciones en estado ruinoso.
- 13.- Operaciones auxiliares en construcción.
- 14.- Normas de tramitación de estudios de detalle.
- 15.- Proyectos de urbanización.
- 16.- Planes Parciales

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CONCEPTOS

- 17.- Tipos de edificación.
- 18.- Parcela neta.
- 19.- Parcela mínima.
- 20.- Parcela edificable.
- 21.- Límites ó linderos.
- 22.- Testero.
- 23.- Solar.
- 24.- Solar edificable.
- 25.- Profundidad máxima.





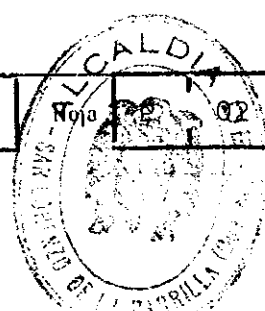
- 26.- Ancho mínimo.
- 27.- Alineaciones de calles.
- 28.- Alineaciones oficiales.
- 29.- Rasantes actuales.
- 30.- Rasantes oficiales.
- 31.- Finca fuera de línea.
- 32.- Finca remetida.
- 33.- Superficie ocupada.
- 34.- Superficie edificada.
- 35.- Superficie máxima construible.
- 36.- Superficie total edificada.
- 37.- Edificabilidad.
- 38.- Línea de la edificación.
- 39.- Fachada.
- 40.- Fondo de edificación.
- 41.- Retranqueo de fachada.
- 42.- Retranqueos interiores.
- 43.- Altura de la edificación.
- 44.- Altura máxima permitida.
- 45.- Altura libre entre plantas.

CONDICIONES DE CARACTER GENERAL

- 46.- Generalidades.
- 47.- Obras en edificios fuera de ordenación.
- 48.- Obras de reforma.
- 49.- Obras de conservación de edificios.

CONDICIONES DE USO

- 50.- Uso vivienda.
- 51.- Uso garage.
- 52.- Uso almacén.
- 53.- Uso bodega.
- 54.- Uso estación de servicio.
- 55.- Uso industrial.
- 56.- Uso hotelero.
- 57.- Uso comercial.
- 58.- Uso oficinas.
- 59.- Uso espectáculos.
- 60.- Uso sala de reunión.
- 61.- Uso docente.
- 62.- Uso socio cultural.
- 63.- Uso deportivo.
- 64.- Uso sanitario asistencial.
- 65.- Uso administrativo.
- 66.- Uso religioso.
- 67.- Incompatibilidades de uso.





CONDICIONES DE VOLUMEN

- 68.- Generalidades.
- 69.- Alturas de la edificación.
- 70.- Medición de alturas.
- 71.- Altura libre de planta.
- 72.- Construcciones sobre la altura máxima.
- 73.- Medición de la edificabilidad.
- 74.- Sótanos y semisótanos.
- 75.- Conductos de ventilación forzada.
- 76.- Patios interiores o cerrados.
- 77.- Salientes en patios interiores.
- 78.- Cuerpos volados, balcones, terrazas, aleros.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

- 79.- Programa mínimo para viviendas.
- 80.- Otras dimensiones mínimas.
- 81.- Comunicación entre dependencias.
- 82.- Iluminación y ventilación de estancias.
- 83.- Instalaciones mínimas.
- 84.- Otras instalaciones.
- 85.- Aislamiento e impermeabilidad de las edificaciones.
- 86.- Escaleras.
- 87 Portales.

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA

CUADROS

ORDENANZAS PARA SUELO URBANO

Ordenanza única.

SUELO NO URBANIZABLE

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que la Delimitación de suelo Urbano, reflejada en este plano, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 15 de Mayo de 1985

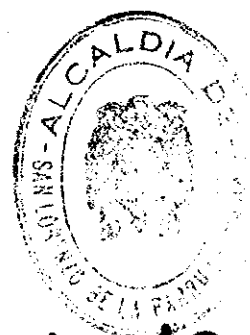
Cuenca 15 de Mayo de 1985  
EL SECRETARIO DE LA COMISION,





3

3



memoria de planeamiento



MEMORIA

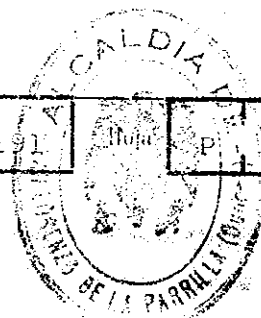
Se aborda el planeamiento de este núcleo, por primera vez, dentro del Convenio entre el MOPU y la Diputación Provincial de Cuenca para la Financiación y Gestión del Planeamiento Local del año 1.979.

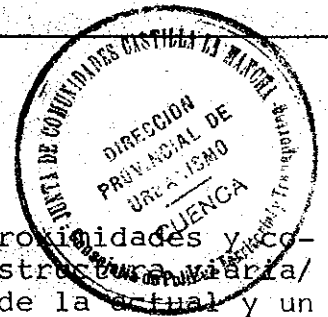
Examinadas las características de San Lorenzo de la Parrilla - y sin encontrar problemas que requieran para su solución un tipo de planeamiento de mayor envergadura, acogiendonos a lo establecido en la disposición transitoria 5ª de la vigente Ley del Suelo, la figura de planeamiento adoptada ha sido la Delimitación del Suelo Urbano; Es un tipo de planeamiento suficiente para un núcleo urbano que presenta las siguientes características:

- . Núcleo urbano muy compacto de crecimiento difícil por su enclave topográfico y donde cualquier actuación no meditada puede dificultar mucho la futura ordenación al contar con poco terreno edificable, por lo que abordar el planeamiento de estas áreas es tarea urgente.
- . Población envejecida y regresiva con una base relativamente importante de población joven.
- . Escasa proporción de población activa que se localiza de forma importante en el sector secundario y concretamente en el transporte.
- . Movimientos de temporada de relativa importancia aunque sin crear demanda de nuevo suelo residencial.
- . Estructura urbana clara, muy condicionada por el entorno topográfico del núcleo.
- . Imagen urbana uniforme y en peligro de degradación por la aparición de tipologías y materiales ajenas a esta zona de la provincia.
- . Dotación comercial escasa y buen equipamiento deportivo y recreativo.

De esta forma los objetivos que se ha planteado esta actuación urbanística y que se han concretado después de los periodos de exposición al público a que se han sometido los estudios previos son:

- . Delimitar el casco urbano en aquellos terrenos que cuentan con algo de infraestructura urbanística, que están a medio consolidar por edificación ó que por su proximidad al casco se van a edificar de forma inminente. Estas extensiones abarcan la casi totalidad de los suelos que por su fácil topo---





grafia son más aptos para edificar en las proximidades y como extensión natural del casco urbano. La estructura urbana en estas zonas es una natural continuación de la actual y un complemento de la misma.

- . No delimitar zonas con usos diferenciados del suelo por ser/ un núcleo muy sencillo con pocas posibilidades de que se presenten incompatibilidades en los usos. En cualquier caso estos están regidos y controlados por toda la serie de reglamentos a que se hace mención en la normativa.
- . Dotar el casco de una única ordenanza para la edificación en la que se contemplan los diversos aspectos de volumen, de habitabilidad y estéticos que han de tener incidencia en la conservación del caracter rural del núcleo.
- . Distinguir edificaciones que por su caracter, condiciones estéticas ó arquitectónicas han de conservarse.
- . Dotar al casco urbano del necesario sistema de zonas libres/ que por Ley es preceptivo.

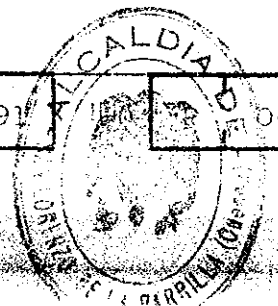
Las superficies resultantes de esta actuación quedan como sigue:

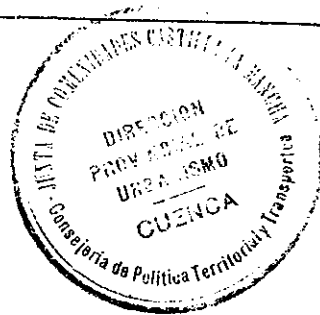
. Superficie edificable .....	391.675 m2	76 %
. Zonas libres .....	9.590 m2	2 %
. Viales .....	112.879 m2	22 %
. Total casco urbano .....	514.144 m2	100 %

El suelo del término municipal se califica como genericamente/ agrícola y se fija una parcela mínima rustica edificable coincidente con la unidad mínima de cultivo en secano para esta zona de la provincia. Las condiciones de formación de núcleo de población se definen en la ordenanza para este suelo.

La vigencia de este plan es indefinida y podrá ser revisado - cuando las previsiones fijadas en él sean superadas ó cuando - acontecimientos suficientemente justificados así lo aconsejen.

PRESENCIA: Para hacer constar que la Delimitación de Casco Urbano, recogida en este plan, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 13 de Mayo de 1983  
 Cuenca, 13 de Mayo de 1983  
 EL SECRETARIO DE URBANISMO,

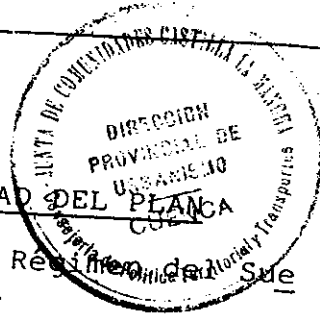




NORMAS DE TRAMITACION

- Esta normativa hace referencia a diversos aspectos legales en relación con el planeamiento y los hechos concretos del mismo.
- Las actuaciones urbanísticas y constructivas se atenderán, en cuanto a su tramitación, a esta normativa, que será de obligado cumplimiento en todo el Término Municipal.
- La Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana a la que se hace referencia en toda esta Normativa es la vigente por Real Decreto 1346/1.976 de 9 de abril (B.O.E. 16 y 17 de junio de 1.976). Así como sus Reglamentos de Planeamiento, Real Decreto 2159/1.978 de 23 de junio; de Disciplina, Real Decreto 2187/1.978 de 23 de julio; de Gestión, Real Decreto 3288/1.978 de 25 de agosto.

Recibido en el Ayuntamiento de Cuenca  
 el día 15 de Mayo de 1985  
 Cuenca 15 de Mayo de 1985  
 El Secretario Municipal



1.- PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN

Se estará a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.

- Art. 55 al 63, ambos inclusive de la Ley
- Art. 164 al 168, ambos inclusive del Reglamento de Planeamiento.

2.- LEGITIMIDAD DE LAS EXPROPIACIONES

Se estará a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como en el resto de la Legislación vigente sobre la materia.

- Art. 64 al 69, ambos inclusive de la Ley.
- Ley General de Expropiaciones del 16 de diciembre de 1.954 y su Reglamento. (Decreto de 26 de abril de 1.957).
- Decreto 458/72 de 24 de febrero sobre liberación de expropiaciones.
- Orden de 9 de marzo de 1.964.
- Reglamento Hipotecario (Decreto de 17 de marzo de 1.959).

3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Se estará a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.

- Art. 94 al 102, ambos inclusive, de la Ley.
- Art. 72 del Reglamento de Disciplina.
- Art. 71 al 130, ambos inclusive, del Reglamento de Gestión.

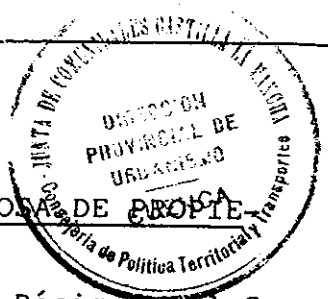
4.- VALORACIONES

Se estará a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como en el resto de la legislación vigente sobre la materia.

- Art. 103 al 113, ambos inclusive, de la Ley
- Art. 49, 118, 131, al 150, ambos inclusive del Reglamento de Gestión.
- Ley sobre expropiación Forzosa del 16 de diciembre de 1.954 y Reglamento Ejecutivo de 26 de abril de 1.957.







5.- PLAZOS DE EDIFICACION Y ENAJENACION FORZOSA DE BIENES RAZONABLES

Se estará a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como en el resto de la legislación vigente sobre la materia.

- Art. 154 al 164, ambos inclusive, de la Ley
- Art. 25 del Reglamento de Disciplina.
- Registro de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/64 de 5 de marzo).
- Ley sobre Régimen Local de 24 de junio de 1.955.
- Reglamento de contratación de Corporaciones Locales (9 de enero de 1.953).
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 y su Reglamento de 26 de abril de 1.957.

6.- CESION DE TERRENOS

Se estará a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como en el resto de la legislación vigente sobre la materia

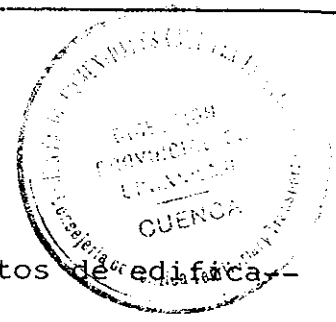
- Art. 165 al 170, ambos inclusive, de la Ley.
- Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (Decreto de 24 de julio de 1.958)
- Texto Refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decreto 2.960/1.976 de 12 de noviembre.
- Decreto 1.510/1.963 de 5 de junio.
- Real Decreto 2.380/1.977 de 8 de septiembre.
- Ley de Régimen Local.
- Reglamento de Bienes (Decreto de 27 de mayo de 1.955)
- Decreto de 13 de marzo de 1.975.
- Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales de 9 de enero de 1.953.

7.- CESION DE DERECHOS DE SUPERFICIE

Se estará a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como en el resto de la legislación vigente sobre la materia

- Art. 171 al 174, ambos inclusive, de la Ley
- Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1.957
- Reglamento Hipotecario (decreto 393/1.957 del 17 de marzo).





## 8.- LICENCIAS

### - ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo tales como:

Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.

Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las de modificación ó reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases/existentes.

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

Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, y que serán demolidas cuando lo acuerde el Ayuntamiento (art. 58-2 Ley del Suelo).

Las obras de instalaciones de servicios públicos.

Las parcelaciones urbanísticas.

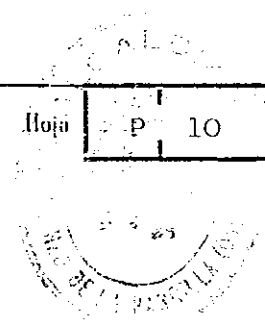
Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en el Proyecto de Urbanización ó Edificación aprobado ó autorizado.

La primera ocupación ó utilización de los edificios ó instalaciones en general.

Los usos de caracter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

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

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





La demolición de construcciones, salvo los casos de clarados de ruina inminente.

Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles ó profesionales, servicios públicos ó cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

La corta de árboles integrados en masa arborea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

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

Los demás actos que se señalen en estas Normas.

Además se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: 178-1, 180-1-2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 1, 2, 3-1, 7, 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- CONCESION DE LICENCIAS

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento.

Además se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: 178-2-3, 179-1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 4 5-1, 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- DENEGACION DE LICENCIAS

Toda denegación de licencias deberá ser motivada.

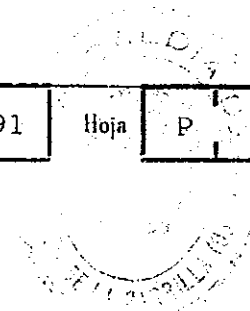
Además se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: 179-2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 3-2 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- TIPOS DE LICENCIAS

Se distinguen dos tipos de licencias: de Obra Mayor y de Obra Menor.

Se entiende por Obra Mayor aquella que siendo de nueva planta, de reforma, de ampliación, ó de conservación, afecte a la estructura portante, a elementos estructurales de cubiertas ó de fachadas.

79	11	191	Hoja	P	11
----	----	-----	------	---	----



Se entiende por Obra Menor la que no afecte a la estructura portante, a elementos estructurales de cubiertas o de fachadas.

- SOLICITUD DE LICENCIAS

La licencia deberá solicitarse al Ayuntamiento previa -- presentación de la correspondiente instancia y los requi-- sitos que para cada caso especifique esta normativa.

La solicitud, si es de Obra Mayor, deberá acompañarse de proyecto duplicado suscrito por un técnico competente en pleno uso de sus derechos colegiales y visado por el co-- rrespondiente colegio profesional. No se concederá licen-- cia si en la documentación presentada no se indica el -- técnico encargado de la dirección de obra.

Si la solicitud es para Obra Menor bastará con la comuni-- cación del tipo de obra que se desea hacer y la presentā-- ción de un croquis acotado, valoración de las obras a -- ejecutar y memoria descriptiva de materiales y acabados.

El comienzo de las obras a que corresponda una licencia/ otorgada por el Ayuntamiento, habrá de producirse en el/ plazo de seis meses a partir de la fecha de concesión de la referida licencia. De no ser así dicha licencia será/ automáticamente anulada. El Ayuntamiento se reserva el - derecho de prorrogarlas si así lo cree conveniente.

9.- ALINEACIONES Y RASANTES

- SOLICITUD

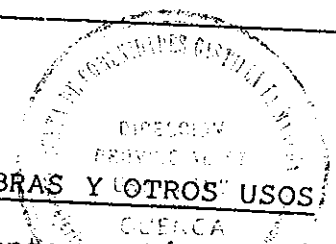
Para obras de nueva planta ó de reconstrucción en que ha ya habido demolición previa de obra vieja será obligato-- ria la solicitud previa de alineación y rasante.

- MODIFICACION DEL PLANO RECTOR APROBADO

Las alineaciones y rasantes, serán siempre las del plano rector aprobado, y cualquier modificación sustantiva del mismo, deberá tramitarse con arreglo a la legislación vi-- gente, dado que implica modificación del Plán.

Las modificaciones de detalles que representen pequeñas/ correcciones de alineación, deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

El complemento de la red viaria del plano rector aproba-- do será tramitado mediante "Estudio de Detalle", según - se explica en el artículo 14 de la presente Normativa.



10.- ORDENES DE EJECUCION O SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Se estará a lo dispuesto, en los siguientes artículos: --  
181, 182 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 10, 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

11.- OBRAS SIN LICENCIA O QUE CONSTITUYAN INFRACCION URBANIS-  
TICA, SUSPENSION DE OBRAS

Se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: --  
180-3, 184, 185, 186, 187 188, 235 del Texto Refundido --  
de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: --  
5-2, 9, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 40, 41, 42, 92, 93,/  
94 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Así como en  
la Ley de Régimen Local.

- INFRACCIONES URBANISTICAS

Se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos: --  
225 al 232, ambos inclusive, del Texto Refundido de la --  
Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 51 al --  
94, ambos inclusive, del Reglamento de Disciplina Urba-  
nística.

12.- CONSTRUCCIONES EN ESTADO RUINOSO

Se estará a lo dispuesto en los artículos: 183 del Texto  
Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación  
Urbana; 12 al 16, ambos inclusive, del Reglamento de Dis-  
ciplina Urbanística, y en cuanto al procedimiento, a los  
artículos 17 al 28, ambos inclusive, de este último Re-  
glamento.

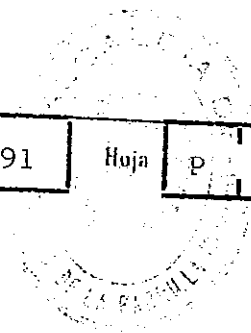
13.- OPERACIONES AUXILIARES EN CONSTRUCCION

- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

En el interior de los solares en los que se vayan a efec-  
tuar obras, se permitirá, con carácter provisional la --  
construcción de pequeños pabellones destinados al almace-  
namiento ó cualquier uso relacionado con dichas obras. --  
Estos pabellones serán demolidos al finalizar las obras/  
para las que se han edificado.

- MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA

Estos elementos serán objeto de autorización municipal --  
para su funcionamiento, y cumplirán los requisitos pres-  
critos en la Ordenanza sobre Protección del Medio Ambien-  
te contra la Emisión de Ruidos e Incontaminación Atmosf-  
érica.





- VALLADO DE OBRAS

Los solares donde se efectúen obras tanto de nueva planta, reforma ó ampliación, se vallarán. Dicha valla tendrá una altura no inferior a dos metros, será de materiales que permitan su buena conservación y decoro y se situará a una distancia máxima de dos metros de la alineación principal, dejando al menos 0,60 m. libres de paso/hasta el bordillo.

Si por circunstancias especiales dichas normas no se pueden seguir, la persona autorizada por el Ayuntamiento fijará las características de la valla en cuestión.

Transcurrido un mes desde la instalación de la valla sin que las obras se comiencen ó estén interrumpidas ésta se suprimirá dejando expedita la acera.

- ANDAMIOS

Para la colocación de andamios se exigirá una dirección/facultativa visada por el colegio correspondiente.

- DERRIBOS

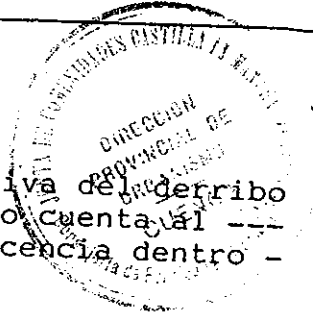
Cuando se derribe un edificio, el propietario solicitará la correspondiente licencia, para lo cual presentará una Memoria suscrita por técnico competente, en la que se aclaren los pormenores del edificio a demoler así como de los colindantes, acompañada de los planos oportunos para su aclaración.

Es obligatorio el vallado del solar y en general se prohíbe, salvo en casos muy especiales y previa autorización, el uso de los explosivos.

- APEOS

Cuando por el derribo de una obra sea necesario el apeo/de las colindantes, los propietarios de estas solicitarán licencia a costa de quien efectuase el derribo, acompañada de memoria y planos explicativos de los apeos a realizar, firmados por técnico competente. Si estos se negasen a efectuar este trámite, el que derriba lo solicitará por su cuenta, corriendo con todos los gastos incluso los que se deriven con arreglo a Derecho. Si las obras afectan a una medianería se estará a lo dispuesto/en el Código Civil sobre este tipo de servidumbre.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo, el propietario lo comunicará a los colindantes por si estos consideran oportuno el adoptar especiales medidas de seguridad.



En caso de urgencia la dirección facultativa del derribo podrá disponer los apeos necesarios, dando cuenta al Ayuntamiento y solicitando la oportuna licencia dentro del plazo de 48 horas.

14.- NORMAS DE TRAMITACION DE ESTUDIOS DE DETALLE

La tramitación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo establecido para Planes Parciales. Artículo 35-1-e, -40-2 y 41 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 140-2-5-7 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

15.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Se tramitará de la misma forma que los Planes Parciales.

16.- PLANES PARCIALES

Se estará a lo dispuesto en los artículos: 31, 32, 33, 35, 37, 41, 53, 54, 62-2-4 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 46, 64, 136, 137, 138, 139 en su Reglamento de Planeamiento.

Para poder constar que la Delimitación de suelo urbano, reflejada en este plano, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 15 de Mayo de 1983  
Cuenca, 15 de Mayo de 1983  
EL SECRETARIO DE LA COMISION,



NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

- Esta normativa de caracter general regirá para todos los -  
actos de edificación, de cualquier clase que sean del Tér-  
mino Municipal.

Comprenden estas Normas Generales los siguientes aparta---  
dos:

- CONCEPTOS
- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL
- CONDICIONES DE USO
- CONDICIONES DE VOLUMEN
- CONDICIONES DE HABITABILIDAD
- CONDICIONES ESTETICAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la Delimitación de zona  
Urbano, reflejada en este plano, fue aprobada por  
la Comisión Provincial de Urbanismo en su reu-  
nión del día 13 de Octubre de 1983

Cuenca 13 de Octubre de 1983

EL SECRETARIO DE LA COMISION,





CONCEPTOS

17.- TIPOS DE EDIFICACION

Aislada  
Cerrada  
Agrupada  
De vivienda unifamiliar  
Colectiva

18.- PARCELA NETA

Trozo de terreno, apto ó no para la edificación según la ordenación que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes de uso público.

19.- PARCELA MINIMA

Es la mayor parcela admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

20.- PARCELA EDIFICABLE

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

21.- LINDES O LINDEROS

Línea que señalan los límites de una parcela.

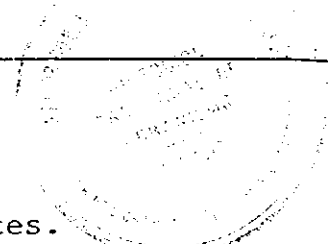
22.- TESTERO

En las parcelas que dán a una calle el lindero opuesto a esta.

23.- SOLAR

Es la superficie de suelo urbano, definida en la presente Normativa apta para la edificación, que reúna los siguientes requisitos:





- a) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, -- evacuación de aguas y suministro de energía eléctri-- ca.
- c) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que dé frente.
- d) Haber realizado las correspondientes cesiones mínimas obligatorias establecidas en la presente Normativa.

24.- SOLAR EDIFICABLE

Los solares definidos según el artículo anterior, ten-- drán la consideración de edificables cuando además de te-- ner acceso directo desde una vía pública de tránsito ro-- dado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas resi-- duales y suministro de energía eléctrica, su superficie/ y dimensiones sean como mínimo las siguientes:

- Fachada mínima 5,00 m.
- Superficie mínima 50,00 m2
- Fondo mínimo 5,00 m.
- Ancho mínimo interior 4,00 m.
- Radio mínimo del círculo inscribible en el solar 2,50 m.

25.- PROFUNDIDAD MAXIMA DE EDIFICACION

En la normativa correspondiente a cada zona se establece la profundidad máxima. Se medirá siempre en el sentido - normal al eje de la calle desde la alineación exterior./ Se exceptúa la planta baja, que podrá tener una profundi- dad mayor siempre que no sea destinada a vivienda.

26.- ANCHO MINIMO

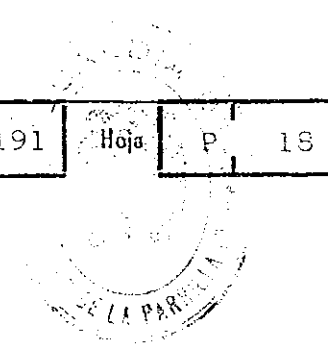
El ancho mínimo de solares se establece para cada zona - en la normativa correspondiente.

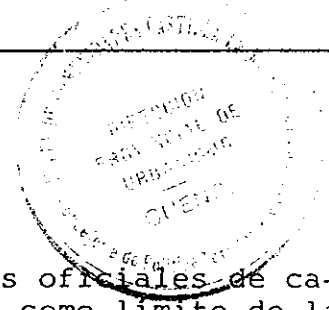
27.- ALINEACIONES DE CALLES

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos de superficie y espacios libres en general; y las parcelas, sean ó no solares, ya sean estas pertenecientes a - personas ó entidades públicas ó privadas.

28.- ALINEACIONES OFICIALES

Son las resultantes de la determinación sobre el terreno





de las fijadas como tales en el Plán.

Alineaciones exteriores ó alineaciones oficiales de calles: Son las que en el Plán se fijan como límite de las parcelas netas con los espacios libres públicos exteriores.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con los espacios libres interiores.

29.- RASANTES ACTUALES

Son las cotas ó alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante de los perfiles longitudinales de las vías existentes

30.- RASANTES OFICIALES

Son las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, plazas ó paseos peatonales, definidos en el Plán./ La rasante oficial en un punto determinado es el resultado de trazar el perfil longitudinal de la vía en cuestión, tomando como datos las cotas indicadas en los planos, utilizando acuerdos verticales e interpolando la cota del punto deseado.

31.- FINCA FUERA DE LINEA

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie limitada por las alineaciones actuales.

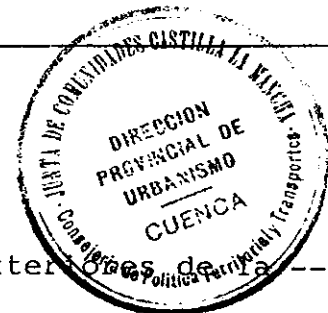
32.- FINCA REMETIDA

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

33.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.





34.- SUPERFICIE EDIFICADA

Es la comprendida entre los límites externos de construcción en cada planta.

35.- SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de parcela edificable.

36.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

37.- EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada area del suelo, puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cúbicos ó de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas) ó por la relativa, en metros cúbicos ó en metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas) -- por cada metro de superficie de la parcela edificable de la manzana ó zona de que se trate.

38.- LINEA DE LA EDIFICACION

Es la que delimita la superficie ocupada.

39.- FACHADA

Es el conjunto de paramentos verticales de una edificación, que pueden observarse desde la vía pública ó espacio libre parcial a que dé frente mediante una perspectiva ortogonal al lindero de la parcela con dicha vía.

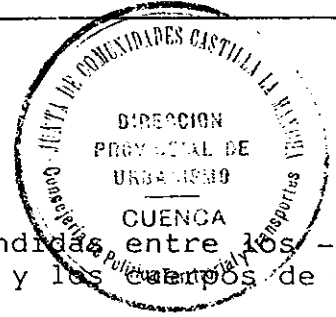
40.- FONDO DE EDIFICACION

En edificación cerrada es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar -- las edificaciones, ó parte de ellas, según el caso. Pueden materializarse mediante la fijación de una alineación interior.

41.- RETRANQUEO DE FACHADA

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de calle y la línea de fachada.





42.- RETRANQUEOS INTERIORES

Ancho de las fajas de terreno comprendidas entre los linderos no principales de la parcela y los campos de edificación más cercanos a ellos.

43.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera ó/ del terreno, en su caso, en contacto con la edificación/ a la cara interior del forjado que forma el techo de la/ última planta.

44.- ALTURA MAXIMA PERMITIDA

Es el máximo valor que puede alcanzar la altura de la edificación y que viene definida en las presentes Normas y planos.

45.- ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS

Es la distancia entre el suelo y el techo de una planta, ambos terminados.

*Handwritten signatures and initials.*





CONDICIONES DE CARACTER GENERAL

46.- GENERALIDADES

En cuanto a solicitud de licencias, tipo de estas, iniciación de obras, ejecución de las mismas, prevención de daños a terceros, servicios urbanísticos, actividades no permitidas etc. se estará a lo dispuesto en las Normas de Tramitación.

47.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Se entiende como edificio fuera de ordenación aquel que no cumple con cualquiera de las condiciones especificadas en esta normativa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo con la salvedad de que tratándose de industrias legalmente instaladas se permite su ampliación hasta un 50 % de la superficie construida, siempre que tanto la construcción existente como la nueva ampliación sean acordes con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; y que no esté prevista la expropiación ó demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No se permitirá dicha ampliación sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación de esta Normativa ni para su utilización como espacios abiertos ó de almacenamiento.

48.- OBRAS DE REFORMA

Se permitirán obras de reforma en edificios acordes con la ordenanza, siempre que estas se atengan a lo señalado en las correspondientes condiciones de volumen y habitabilidad.

49.- OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Tramitación en su artículo 10.





CONDICIONES DE USO

- Se definen los siguientes usos:

50.- USO VIVIENDA

Comprende este uso las edificaciones ó parte de ellas -- destinadas a residencia.

- TIPOS DE VIVIENDA:

Unifamiliar: La situada en parcela independiente, en edificio aislado ó adosado a otro de vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Colectiva: En forma de edificio aislado ó agrupado constituido por varias viviendas con acceso común.

Apartamento: Vivienda de pequeña superficie, agrupada -- con otras análogas que cumple las condiciones de vivienda mínima.

51.- USO GARAGE

Comprende este uso los locales destinados de forma habitual, a guardar vehículos de motor mecánico. Los talleres de reparación de vehículos se regirán por las normas correspondientes a Industrias, aún estando situados en garages.

- CATEGORIAS

1a.- Garage de uso particular:

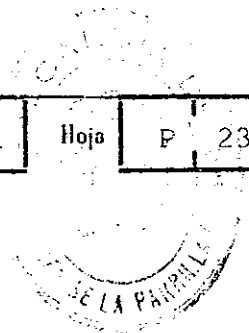
- a) Adosado a vivienda con superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>.
- b) Anexo a vivienda en edificio independiente de la misma, con superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

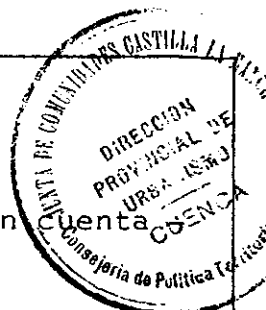
2a.- Garages de uso colectivo:

- a) En los bajos de viviendas colectivas con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.
- b) En planta inferior y/o patio de manzana con superficie máxima 1.000 m<sup>2</sup>.

3a.- Garages industriales:

En zonas industriales y sin limitación de superficie.





Para garages de 2ª y 3ª categoría se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Superficie mínima por planta, incluido espacio de manobra y acceso, 25 m<sup>2</sup>.
- Altura libre mínima, 2,20 m.
- Estudio especial de ventilación cuando esta no sea directa al exterior.

52.- USO ALMACEN

Comprende los edificios destinados al acopio de materiales y mercancías.

Se estará a lo dispuesto para usos industriales y comerciales en lo que fuera de aplicación.

53.- USO BODEGA

Constituyen este uso las instalaciones para el almacenamiento, conservación ó elaboración de vinos y licores.

Se estará a lo dispuesto para los usos industriales y comerciales en lo que fuera de aplicación.

54.- USO ESTACION DE SERVICIO

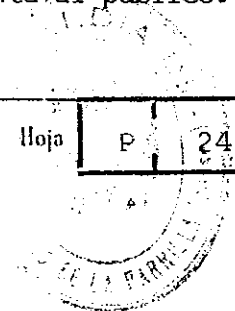
Se incluyen en este uso los establecimientos de venta de carburantes para vehículos automóviles.

Además de lo establecido en la legislación vigente sobre la materia deberán cumplir las siguientes condiciones:

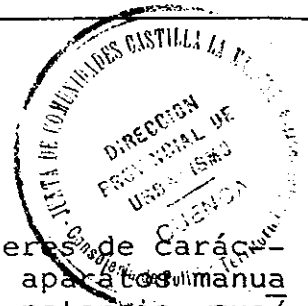
- 2 plazas de aparcamiento, como mínimo, por surtidor.
- Los talleres de automóviles anexos no tendrán una superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, contando con una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller.
- De haber instalaciones de lavado y engrase, estas cumplirán las condiciones establecidas en esta Normativa/ para talleres.

55.- USO INDUSTRIAL

Comprende los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones necesarias para la obtención y transformación de materias primas, a su preparación para posteriores transformaciones ó a procesos de manufacturación, envasado, transporte y distribución. Se incluyen en este uso los almacenes sin servicio directo de venta al público.







- CATEGORIAS:

1a.- Taller familiar: Laboratorios ó talleres de carácter industrial familiar que utilicen aparatos manuales ó movidos por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, no produzcan ruidos, emanaciones ó peligros especiales.

Superficie máxima: ..... 75,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 0,25 CV  
 Nivel máximo de ruido: ..... 20 db  
 COMPATIBLE CON VIVIENDA

2a.- Taller artesano: Utiliza algún empleado.

Superficie máxima: ..... 125,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 2,00 CV  
 Nivel de ruido máximo: ..... 25 db  
 COMPATIBLE CON VIVIENDA.

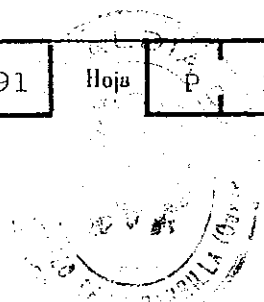
3a.- Pequeña industria: Instalación industrial que produce molestias tolerables en menor grado, pero permisible según su situación respecto a la vivienda, y/ que no produce gases, polvo, olores molestos, ruidos, vibraciones, peligros ó acumulación de tráfico.

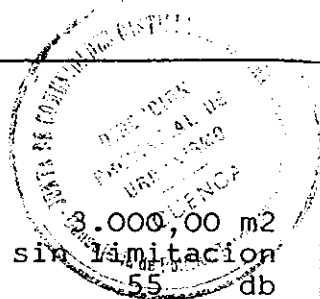
Superficie máxima: ..... 250,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 5,00 CV  
 Nivel de ruido: ..... 30 db  
 NO COMPATIBLE CON VIVIENDA.

4a.- Industria ligera: Instalaciones entre 250 y 500 m2, que normalmente requieren su instalación en zonas industriales pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa.

Superficie máxima: ..... 500,00 m2  
 Potencia máxima instalada: ..... 10,00 CV  
 Nivel máximo de ruido: ..... 40 db  
 NO COMPATIBLE CON VIVIENDA.

5a.- Industria media: Instalaciones industriales que por sus características producen molestias a las viviendas colindantes, pudiendo ser toleradas en zonas donde predominando otros usos que el de vivienda no justifiquen limitaciones más rigurosas.





Superficie máxima ..... 3.000,00 m<sup>2</sup>  
 Potencia máxima instalada: ..... sin limitación  
 Nivel máximo de ruido: ..... 55 db  
 NO COMPATIBLE CON VIVIENDA.

6a.- Gran industria: Instalaciones industriales de gran/tamaño con las unicas limitaciones de 5 Has. en extensión y 55 db. de ruido.  
 NO COMPATIBLE CON VIVIENDA.

La medición de ruidos se realizará en la parte exterior/ de la medianería más desfavorable ó en el domicilio del/ vecino más afectado por dichos ruidos.

Estas limitaciones no rigen para las instalaciones de -- acondicionamiento doméstico las cuales podrán disponer -- de los elementos y potencia precisos, pero instalados en forma que no molesten al vecindario.

En todos los casos las instalaciones industriales respetarán las prescripciones del Reglamento de Actividades -- Molestas, Nocivas y Peligrosas del 30 de noviembre de -- 1.961, de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1.972 y del Decreto 833/--- 1.975 que desarrolla la anterior Ley.

56.- USO HOTELERO

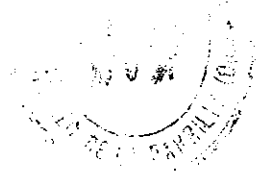
Constituído por los establecimientos de servicio al pú-- blico que se destinan al alojamiento temporal, incluyen-- do las residencias de todo tipo así como sus actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, pelu-- querías, piscinas, almacenes, garages etc.

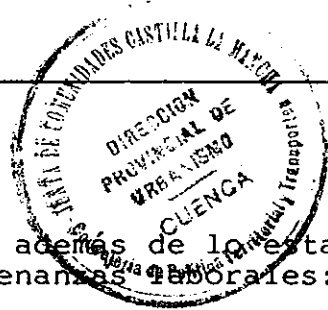
Estos establecimientos cumplirán las condiciones exigi-- das para las viviendas en estas Normas y las prescripcio-- nes del Decreto 3787/1.970 del 19 de diciembre sobre in-- fraestructura de los alojamientos turísticos.

Las actividades complementarias se sujetarán a las con-- diciones específicas para cada uso.

57.- USO COMERCIAL

Constituyen este uso los establecimientos de servicio al público destinados a la compraventa al por menor ó permu-- ta de mercancías.





Cumplirán las siguientes Condiciones además de lo establecido en las correspondientes ordenanzas laborales:

- Si en el edificio existen viviendas, estas contarán con acceso independiente.
- Si están en semisótano ó sótano la altura libre mínima será de 2,70 y 3,00 m. respectivamente.
- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> ó fracción demás se aumentará un retrete y un lavabo. Apartir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con independencia los de señoras y los de caballeros. Estos servicios podrán comunicar directamente con el resto de los locales por lo que se instalará un vestíbulo ó zona de aislamiento.

En locales comerciales que formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios de cada uno de ellos respetando su número en función de la superficie total/ del conjunto.

Se exigirán las instalaciones necesarias para suprimir/molestias, humos, olores, ó vibraciones. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural ó artificial.

58.- USO OFICINAS

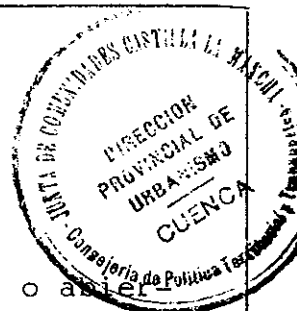
Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas ó burocráticas de carácter público ó privado, el de Banca, las que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales independientes de la vivienda.

Los servicios sanitarios con que deberán contar son los mismos que los comercios en cuanto a número y tipo, pero no podrán comunicar directamente con el resto de los locales.

59.- USO ESPECTACULOS

Formado por el conjunto de locales destinados al público con fines de cultura ó recreo. Cumplirán lo especificado en el Reglamento de Policía de Espectáculos y en la correspondiente Ordenanza Laboral.





60.- USO SALAS DE REUNION

Se incluyen en este uso los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de albergar y promover actividades de vida social o de relación entre/individuos. Cumplirán con los requisitos especificados para el uso comercial, y sus instalaciones las --aplicables al uso industrial, así como los preceptos/aplicables al caso del Reglamento de Policía de Espectáculos.

61.- USO DOCENTE

Comprende este uso el conjunto de espacios, construcciones o locales destinados a la docencia y sus usos complementarios.

Se atenderán a lo indicado en el correspondiente reglamento del organismo competente.

62.- USO SOCIO CULTURAL

Comprende este uso los edificios y espacios para dotaciones del tipo de Centros Cívicos, Salas de Reunión, Hogares de Juventud, Casas de Cultura, Museos, Salas/ de Conferencias y Exposiciones, Cine-Clubs, etc.

Cumplirán las condiciones, que fueran de aplicación, / establecidas para los usos de Comercio, Vivienda, Industria y Espectáculos.

63.- USO DEPORTIVO

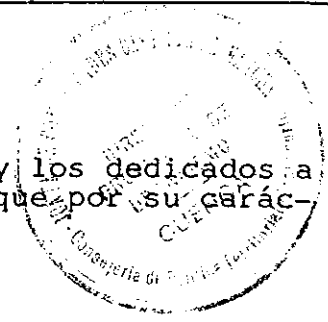
Comprende las instalaciones y espacios dedicados a la práctica del deporte en todas sus modalidades ya sean de carácter público o particular.

Cumplirán con la normativa dictada por el Consejo Superior de Deportes y, en lo que les sea de aplicación con el Reglamento de Policía de Espectáculos.

64.- USO SANITARIO ASISTENCIAL

Comprende los edificios e instalaciones dedicados al





tratamiento ó alojamiento de enfermos y los dedicados a prestar servicios a aquellas personas que por su carácter ó situación lo requieran.

- CLASIFICACION:

1a.- Asistenciales

- a) Guarderías, Casas-Cuna.
- b) Residencias de Ancianos, Complejos Geriátricos.

2a.- Sanitarios

- a) Centros de Higiene, Dispensarios Locales.
- b) Centros Sanitarios Subcomarcales, Ambulatorios.
- c) Hospitales Comarcales.

Cumplirán los requisitos exigidos por el Ministerio de Sanidad y Seguridad Social.

65.- USO ADMINISTRATIVO

Definen este uso los locales ó espacios que puedan agruparse de la siguiente manera:

1a.- Servicios Administrativos

- a) Ayuntamientos
- b) Juzgados
- c) Organismos de la Administración del Estado.

2a.- Servicios de Orden

- a) Comisarias y Cuarteles de la Guardia Civil
- b) Policía Municipal y de Tráfico

3a.- Servicios de Higiene y Prevención

- a) Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
- b) Parques de Bomberos.

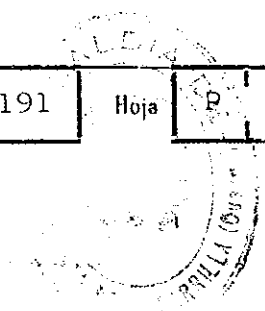
66.- USO RELIGIOSO

Formados por los edificios e instalaciones destinados al culto religioso, vida conventual ó cementerios.

Cumplirán las condiciones exigidas por los usos de Vivienda, Hotelero y Socio Cultural en lo que les fuera de aplicación.

67.- INCOMPATIBILIDADES DE USO

Se produce incompatibilidad de usos cuando por su proximidad se produjeran molestias, situaciones de desorden urbano ó peligro.





CONDICIONES DE VOLUMEN

68.- GENERALIDADES

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificio, así como la forma de medirla y aplicarla. En cualquier caso estas determinaciones estarán sujetas a las/particulares que, para cada caso concreto, se establezcan en esta Normativa.

69.- ALTURAS DE LA EDIFICACION

Las alturas que en cada caso se permiten son las señaladas en los correspondientes planos, donde se indica el número máximo de plantas, incluida la planta baja, plantas retranqueadas, áticos y semisótanos que sobresalgan más de 1 metro de cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, que pueden construirse. El número mínimo de plantas a construir, en general, es una menos de la altura máxima definida.

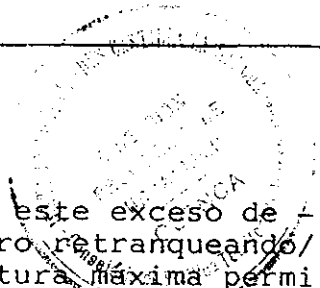
70.- MEDICION DE ALTURAS

Las alturas permitidas pueden darse por el número de plantas ó por la distancia vertical de la rasante al alero. Cuando se señalen ambos tipos, estos habrán de cumplirse simultaneamente.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasan esta longitud se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción/ y teniendo en cuenta que la altura máxima permitida habrá de cumplirse tanto en el punto más bajo de la rasante como en el más alto.

En el caso de solares que formen esquina entre dos calles con distintas alturas máximas permitidas, se autorizan las alturas correspondientes a la calle con mayor altura en la calle de menor altura en una longitud de -





fachada a esta de 10 m., permitiéndose este exceso de plantas en el resto de la propiedad pero retranqueando/ cada una de ellas, que exceda de la altura máxima permitida, respecto de la inferior, de forma que estas puedan inscribirse dentro de un plano a 45º desde la máxima altura permitida en esta calle. (figura 1).

En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas ó que estén a distinto nivel, podrá construirse con la máxima altura permitida, en la calle de menor altura, retranqueando cada planta que sobrepase la altura máxima permitida en la calle de menor altura respecto a la planta inferior, de tal forma que/ estas queden inscritas dentro de un plano a 45º desde la línea de máxima altura permitida en la calle de menor altura. (figura 2).

En cualquier caso, la altura fijada por la ordenanza solo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con las alturas fijadas para el resto de las calles.

En limitación de altura máxima, la diferencia existente entre número de plantas permitidas y la distancia de la/ rasante al alero, posibilita la existencia de cámaras - destinadas al almacenamiento. (figura 3).

71.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

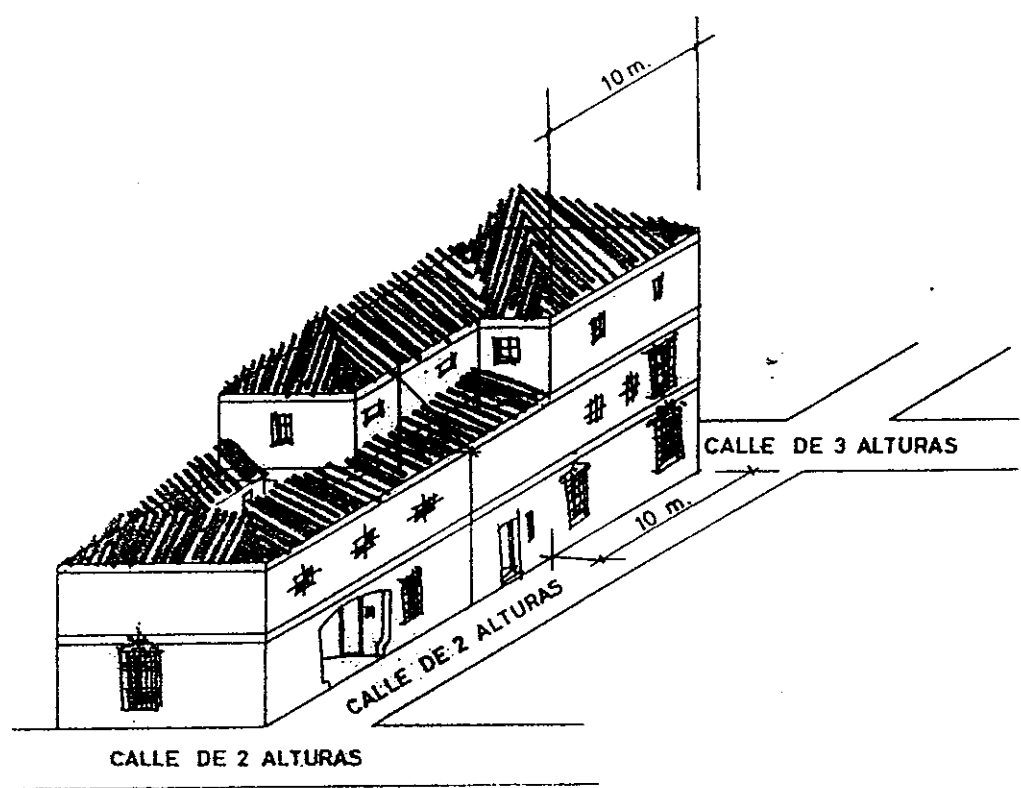
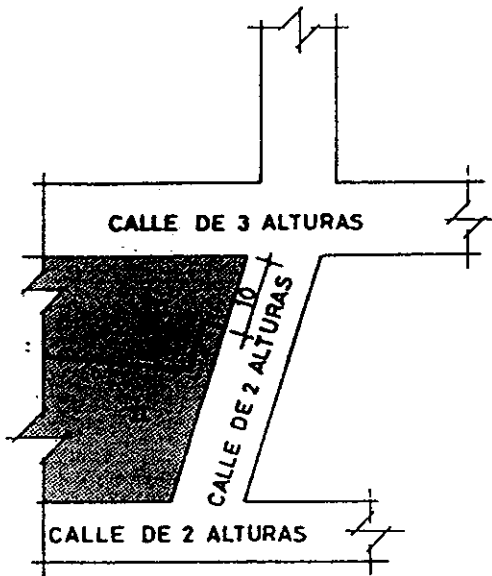
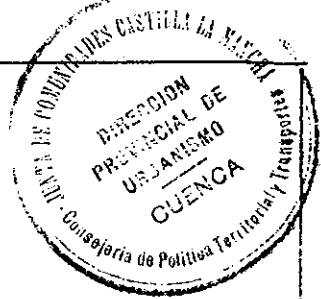
Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta, y han de mantenerse los siguientes márgenes

Zona residencial	Máximo	Mínimo
Sótano ó semisótano	3,00 m.	2,20 m.
Planta baja de vivienda	3,00 m.	2,50 m.
Planta baja otros usos	3,50 m.	3,00 m.
Planta alta de vivienda	3,00 m.	2,50 m.
Planta alta otros usos	3,30 m.	3,00 m.
Zona Industrial		
Planta baja	7,00 m.	3,00 m.

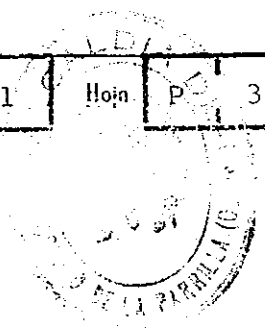
Hasta el tirante de la/ cercha ó la altura media si la cubierta es a una agua.

Estas alturas mínimas se podrán reducir en los casos de resolución de problemas constructivos, como cuelgues de vigas, bajantes etc.

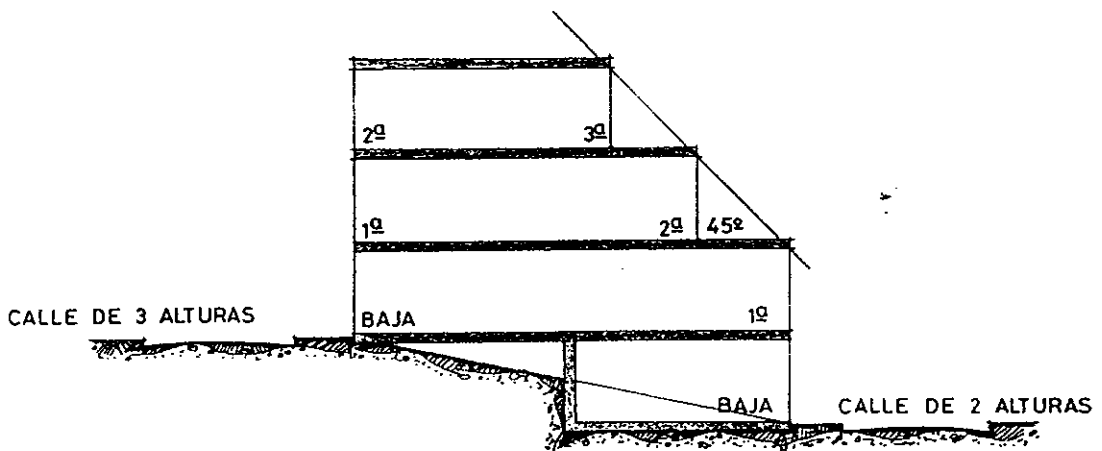
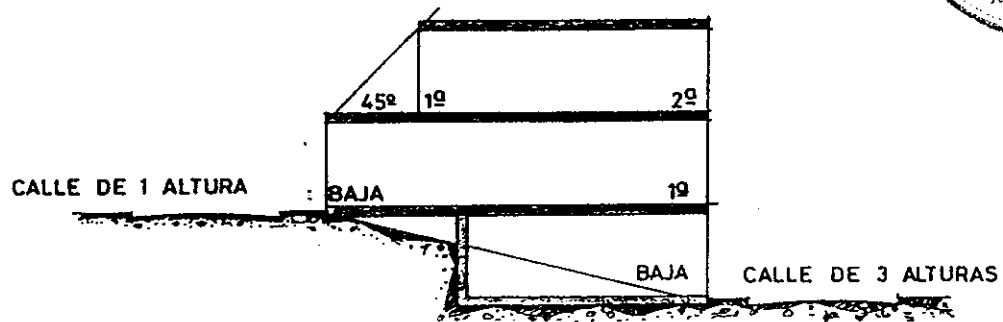




**FIGURA 1**

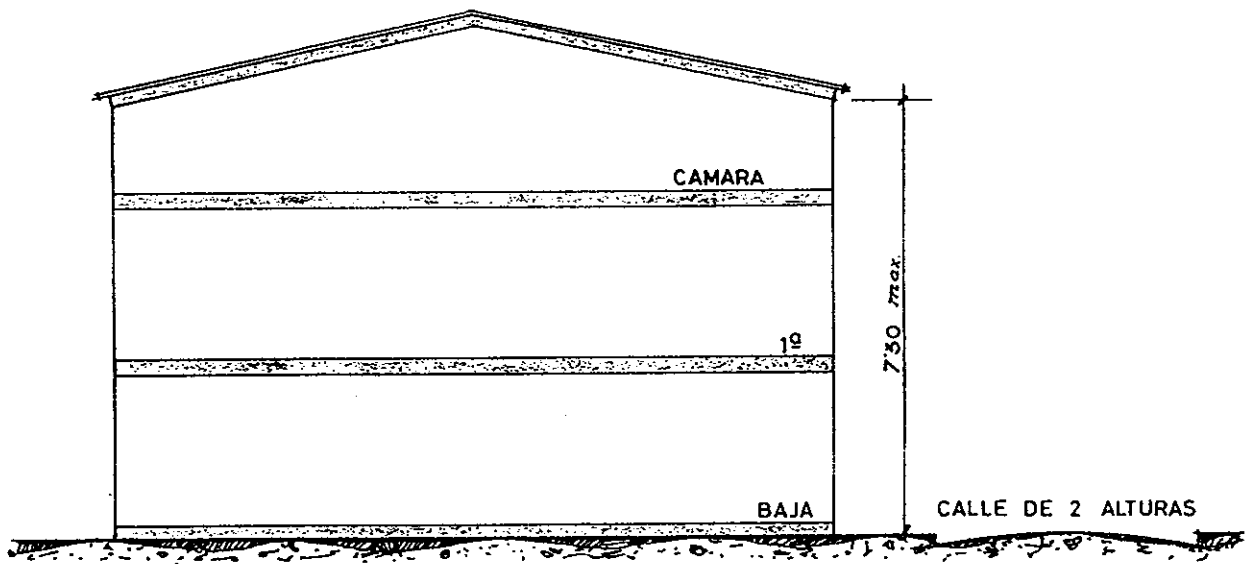






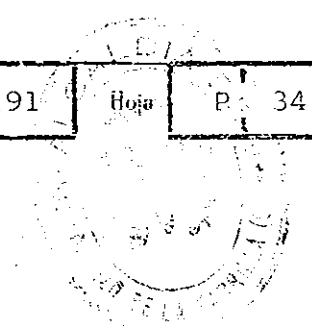
**FIGURA 2**





**FIGURA 3**

79	11	191	Hoja	P. 34
----	----	-----	------	-------





72.- CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado por encima de la altura máxima, solamente se permitirán las construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, de calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas ó cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano a 45º desde la altura máxima permitida, tanto por la fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 m. sobre lo permitido.

La inclinación de las cubiertas será la tradicional en el ámbito local.

73.- MEDICION DE LA EDIFICABILIDAD

En las parcelas se medirá sobre la parcela edificable, es decir sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

En los casos que no se fije la edificabilidad, esta será la resultante de aplicar la ocupación máxima de parcela, y alturas máximas permitidas.

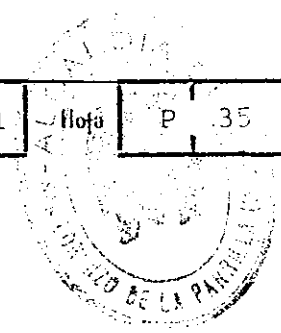
Cuando estas condiciones, edificabilidad, ocupación máxima de parcela, y alturas máximas permitidas, sean contradictorias se tomará la más favorable.

74.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se consideran sótanos los locales ó parte de ellos, cuyo techo está a nivel inferior al de la acera en un 50% de la dimensión de la fachada correspondiente.

Se consideran semisótanos los locales ó parte de ellos/ cuyo techo está por encima del nivel de la acera en más de 30 cm., en una longitud superior al 50% de la dimensión de la fachada correspondiente.

No se consideran como plantas a efectos de cómputo de alturas, a menos que la parte de techo de sótano ó semisótano que esté por encima de la acera supere el nivel de esta en cualquiera de sus puntos en 1,00 m.





No se les podrá dar el uso de vivienda y su ventilación quedará suficientemente garantizada mediante patios interiores, conductos de ventilación forzada etc.

75.- CONDUCTOS DE VENTILACION FORZADA

Habrán de atenerse a la normativa vigente sobre la materia.

Se prohíben los patinillos de ventilación.

76.- PATIOS INTERIORES O CERRADOS

Se permiten los patios interiores de ventilación e iluminación, que serán de dimensiones tales que las luces/rectas de las estancias habitables sean como mínimo la/cuarta parte de la altura del muro frontero, medida desde el arranque de esta hasta su coronación, además deberá poder inscribirse en la planta del patio un círculo/ de diámetro 3,00 m. La dimensión del patio se mantendrá en toda su altura.

Los patios medianeros podrán ser mancomunados. En este caso se hará escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad a fin de obtener las oportunas licencias de obras para edificar en los solares colindantes. La delimitación de alineaciones y rasantes interiores con este fin se hará mediante Estudio de Detalle

Todos los patios deberán tener acceso.

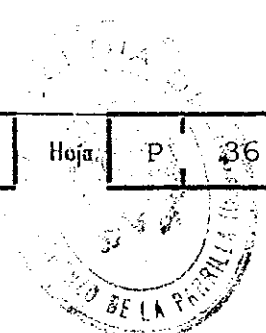
77.- SALIENTES EN PATIOS INTERIORES

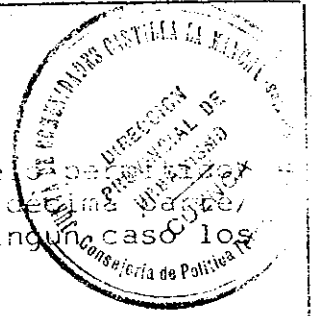
Podrán existir siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas anteriormente, tomando como alineaciones las de los salientes.

78.- CUERPOS VOLADOS, BALCONES, TERRAZAS, ALEROS

No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas ya/ sean cuerpos volados ó dependencias subterráneas.

La distancia mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante será de 3,00 m., deberán quedar remetidos respecto al borde de la acera una distancia mínima de 0,30 m., además deberán quedar separados de las fincas/





... una distancia igual a la del vuelo, siendo este de un máximo equivalente a la décima parte del ancho de la calle sin sobrepasar en ningún caso los 0,80 m.

Para balcones, terrazas, cornisas y aleros se admite un vuelo equivalente a la décima parte del ancho de la calle con un máximo de 0,40 m.

Los balcones será siempre individuales del hueco considerado, no permitiéndose los balcones corridos que abarquen varios huecos.

Se permite el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no se dejen medianerías - al descubierto, adosándoseles cuerpos de edificación - admitiéndose su conversión en fachada ó su decoración/ con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.





CONDICIONES DE HABITABILIDAD

79.- PROGRAMA MINIMO PARA VIVIENDAS

Será el establecido por la O.M. de Gobernación del 29 de Febrero de 1.944 sobre las condiciones higiénicas/mínimas que han de reunir las viviendas.

Igualmente se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas de viviendas de Protección Oficial y por la Normativa que en el futuro se promulgue a estos fines. Las piezas mínimas de que ha de constar una vivienda son:

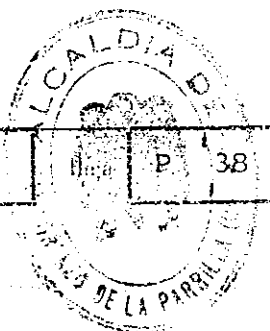
Cocina .....	5,00 m2
Comedor .....	10,00 m2
Dormitorio de dos camas .....	10,00 m2 y 25 m3
Retrete .....	1,50 m2

80.- OTRAS DIMENSIONES MINIMAS

- Cuarto de baño completo ..... 4,00 m2 con ancho mínimo 1,00 m.
- Pasillos ..... 0,80 m. de ancho permitiéndose salientes debidos a elementos constructivos.
- Vestíbulos ..... 1,50 m2 con ancho mínimo 1,00 m.

Para el caso de apartamentos se admite que estos contengan únicamente de dormitorios de 2 camas y baño si en el edificio existen servicios comunes.

Se considera vivienda exterior la que tiene alguna de sus piezas habitables ventilándose e iluminándose directamente a vía pública o patio de manzana.





81.- COMUNICACION ENTRE DEPENDENCIAS

La distribución de dependencias dentro de la vivienda será lo más independiente posible, cumpliéndose los siguientes extremos:

- Si solamente existe un baño en la vivienda, se habrá de acceder a éste a través de un espacio de distribución.
- No se utilizará ningún dormitorio como paso a otra dependencia a no ser que existan varios cuartos de baño en cuyo caso, al menos uno de ellos deberá cumplir la condición anterior.
- La cocina no comunicará directamente con dormitorios, baños ó aseos.

82.- ILUMINACION Y VENTILACION DE ESTANCIAS

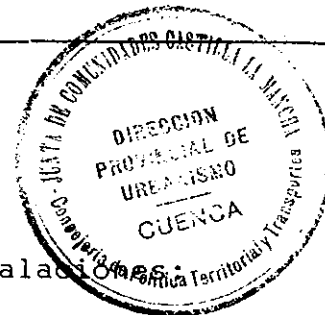
Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la superficie de la estancia a la que sirva.

Se permite la comunicación de estancias, a efectos de iluminación y ventilación, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, sea como máximo de 8,00 m

Se consideran piezas habitables a estos efectos las destinadas a permanencia continua de personas, como estares, dormitorios, comedores, cocinas, despachos, etc., excluyéndose por tanto, vestíbulos, pasillos, baños, aseos, roperos, almacenes, etc.

Para haber constatado que la Delimitación de suelo  
 Urbanística reflejada en este plano, fue aprobada por  
 la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión  
 celebrada el día 15 de Mayo de 1968  
 Cuenca, a las 10 de la mañana de 1968  
 EL SECRETARIO DE LA COMISION.





83.- INSTALACIONES MINIMAS

Serán obligatorias las siguientes instalaciones:

- Eléctrica de uso doméstico.
- Suministro de agua corriente.
- Evacuación de aguas residuales.

Estas instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa correspondiente.

Se prohíbe todo tipo de pozo negro ó fosa séptica dentro del casco urbano delimitado.

84.- OTRAS INSTALACIONES

Respecto al resto de instalaciones posibles; aparatos - elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, --- agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión etc. Estas deberán cumplir con la normativa vigente y no podrán constituir peligro ni originar molestias a vecinos.

Respecto a aparatos elevadores, serán obligatorios para edificios en los que alguna de sus plantas esté a 14,00 m. ó más sobre la acera en el eje del portal. Los desembarcos no podrán ser a vestíbulos cerrados de exclusiva distribución para vivienda, debiendo comunicar con escaleras y cumpliendo en estos aspectos con la normativa vigente de prevención de incendios.

En edificios de viviendas colectivas será obligatorio - un local para cubos de basura de sus ocupantes, este -- cuarto tendrá fácil acceso y cumplirá con la normativa/ vigente sobre la materia. Además dispondrá de buzones - para la correspondencia, de antena colectiva de T.V., - de radio, de un sistema de telefonía canalizado. Todo - ello de acuerdo con la normativa vigente para cada materia.

85.- AISLAMIENTO E IMPERMEABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

En todo edificio se asegurará el aislamiento térmico -- (debiendo cumplir la vigente norma NBE-CT-79 de Real De creto 2429/79 de 6 de julio), el aislamiento contra la/ humedad, contra el fuego y acústico.





86.- ESCALERAS

Se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas:

Huella .....	0,27 m. mínimo.
Contrahuella ó tabica .....	0,19 m. máximo.
Ancho libre entre paramentos opuestos .....	2,20 m. mínimo.
Ancho de las mesetas intermedias ..	1,00 m. mínimo.
Ancho de las mesetas intermedias con acceso a locales .....	1,20 m. mínimo.
Distancia entre el borde del pelo dañado y la puerta más próxima .....	0,25 m. mínimo.
Ancho libre del tiro de escaleras .	1,00 m. mínimo.
Altura del pasamanos .....	0,90 m. mínimo.

En edificios de vivienda colectiva no se permiten los descansillos partidos ni escaleras compensadas.

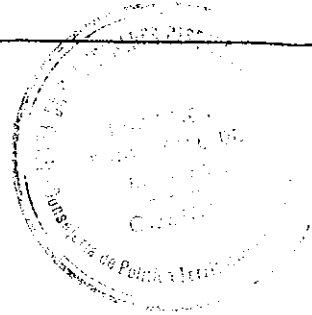
En el caso de escaleras circulares la huella será como/mínimo de 0,27 m. medida a 0,40 m. del borde interior.

Para edificios de vivienda colectiva de más de tres plantas, las escaleras deberán, en cada planta, estar iluminadas y ventiladas de forma natural directa al exterior mediante un hueco de al menos 1,00 m<sup>2</sup> de superficie, pudiendo exceptuarse la planta baja cuando sea comercial.

En edificios de vivienda colectiva de hasta tres plantas se admite la iluminación mediante lucernarios de su superficie total igual ó mayor al 50% de la superficie de la caja de escaleras. En estos casos quedará un hueco libre en toda la altura de al menos 1,00 m<sup>2</sup> de superficie en planta.

87.- PORTALES

Los portales desde el hueco de entrada hasta la escalera principal ó el ascensor si lo hubiera tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. El hueco de entrada al portal será al menos de 1,30 m.



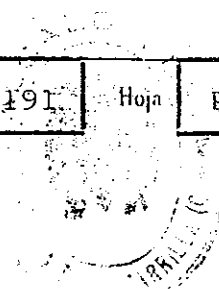
CONDICIONES ESTETICAS

88.- GENERALIDADES

Estas condiciones de carácter general pretender ser --- orientativas a los efectos de mantener las tipologías - tradicionales rurales y no pretenden sino recomendar -- ciertos acabados y materiales para este fin, prohibiendo algunas acciones concretas.

Pasamos seguidamente a hacer una relación de elementos/ de acabado con algunas recomendaciones (mientras no se/ diga lo contrario) sobre los mismos.

- Acabados de fachadas: Serán enfoscados, encalados ó -- pintados en tonos blancos ó cre-- mas.  
No se permite la fábrica de la- drillo visto (sobre todo los os- curos) ni los aplacados cerámi- cos.  
(Obligado cumplimiento).
- Carpintería exterior: Madera pintada ó barnizada.  
Si se utilizan carpinterías me- tálicas se recomienda no sean - de color blanco (metálico).
- Cerrajería exterior: Forja.
- Zócalos: Enfoscados encalados ó pintados  
No se permiten los zócalos de - piedra ó aplacados.  
(Obligado cumplimiento)
- Aleros: Bocateja ó con molduras.
- Canales y bajantes exteriores: Zinc.
- Cubiertas: Inclinas de teja curva árabe, cerámica ó de cemento. color ro





jo.

La inclinación de las cubiertas/ será en todo caso la tradicional en el ámbito local.

Se PROHIBEN absolutamente las cubiertas de fibrocemento ó de materiales brillantes que sean visibles en construcciones definitivas en todo el término municipal. Estas, solamente se permiten en construcciones provisionales ó industriales que por sus características requieran cubiertas ligeras de este tipo. (Obligado cumplimiento).

- Antenas de T.V.: En el casco urbano serán colectivas y estarán retranqueadas de la fachada de forma que queden inscritas dentro de un plano a 45º desde el alero de la última/ planta hacia atrás.
- Medianerías: Se tratarán como fachadas.
- Alineación de fachadas: Las alineaciones de todos los elementos de las fachadas principales habrán de ser paralelas a/ las definidas como alineaciones/ de calle en los planos respectivos.

No obstante lo dicho, se recuerda la facultad que el Ayuntamiento tiene de ordenar por motivos estéticos ciertas obras de conservación ó reforma de fachadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 182 de la vigente Ley del Suelo, y de declarar estas condiciones de carácter obligatorio en todo el término municipal.

#### 89.- EDIFICIOS A CONSERVAR

En estos edificios relacionados en la memoria de información y señalados en los planos de información I.C4 -- (ESTRUCTURA URBANA.2, EDIFICACION Y REDES) se tendrá la obligación de mantener en buen estado de conservación -- al menos las fachadas, no pudiendo modificarlas ni sustituir todos ó parte de los elementos que los conforman.



En estos edificios se permiten las obras tendientes a la conservación y mantenimiento permitiéndose el cambio de uso de los mismos.

En este sentido se estará a lo dispuesto en los artículos 25 y 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 86.1 y 87 de su Reglamento de Planeamiento.

Hay que especificar también que según el artículo 73.a/ de la mencionada Ley del Suelo estos edificios crean una zona de respeto en torno a ellos donde las edificaciones nuevas deberán armonizar con el mismo.

Los edificios ó conjuntos definidos son los que se encuentran dentro del Catálogo de Edificios y Conjuntos a Conservar de la provincia de Cuenca del Ministerio de Cultura.

Esta relación podrá ser ampliada en los elementos que se consideren oportunos.

Los proyectos de obras a realizarse en dichos edificios habrán de estar informados, previa a la concesión de licencia municipal, por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

Este informe es obligatorio igualmente para edificios próximos a aquellos calificados como Monumentos Históricos Artísticos.

~~PRESENTE~~ Para hacer constar que la delimitación de suelo urbano, reflejada en este plano, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 15 de Mayo de 1983

Cuenca, 15 de Mayo de 1983  
EL SECRETARIO DE LA COMISION,





CUADRO DE USOS

USO

CATEGORIAS

Vivienda

- 1ª Unifamiliar
- 2ª Colectiva
- 3ª Apartamento

Garage

- 1ª Uso particular
  - a Adosados a viviendas S. max. 50 m2
  - b Anexo a vivienda S. max. 100 m2
- 2ª Uso colectivo
  - a Planta baja vivienda S. max. 500 m2
  - b Exento S. max. 1.000 m2
- 3ª Uso industrial
  - a Talleres de servicio
  - b Servicio Público

Almacén

Bodega

Estación de Servicio

Industrial

- |                      |          |                 |
|----------------------|----------|-----------------|
| 1ª Taller familiar   | 0,25 CV  | 75 m2-20 db     |
| 2ª Taller artesano   | 2,00 CV  | 125 m2-25 db    |
| 3ª Pequeña industria | 5,00 CV  | 250 m2-30 db    |
| 4ª Industria ligera  | 10,00 CV | 500 m2-40 db    |
| 5ª Industria media   | s/1      | 3.000 m2-55 db  |
| 6ª Industria grande  | s/1      | 50.000 m2-55 db |

Agrícola ~~ganadero~~

Para hacer constar que la Delimitación de Zona Urbana, reflejada en este plano, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del día 13 de Mayo de 1983.

Cuenca, 13 de Mayo de 1983





USO

CATEGORIAS

Hotelero

Comercial

Oficinas

Espectáculos

Salas de reunión

Docente

Socio Cultural

Deportivo

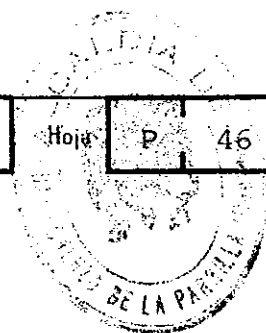
Sanitario  
Asistencial

- 1ª Asistencial
  - a Guardería
  - b Residencia de ancianos, complejos geriátricos
- 2ª Sanitaria
  - a Centro de higiene, Dispensario local
  - b Centro sanitario Subcomarcal, Ambulatorios
  - c Hospital comarcal

Administrativo

- 1ª Administrativo
  - a Ayuntamiento
  - b Juzgado
  - c Organismo de Administración del Estado
- 2ª Orden
  - a Comisaría
  - b Policía Municipal de Tráfico
- 3ª Higiene y Prevención
  - a Recogida y tratamiento de basuras
  - b Parque de Bomberos

Religioso





CONDICIONES DE USO PARA SUELO URBANO

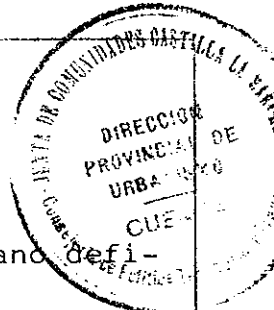
	Vivienda	Garaje	Almacén	Bodega	Estación de Servicio	Industria	Agrícola Ganadero	Hotelero	Comercial	Oficinas	Espectáculo	S.Reunión	Docente	Socio Cultural	Deportivo	Sanitario Asistencial	Administrativo	Religioso
Unica	SI	SI	" 200m <sup>2</sup>	" 200m <sup>2</sup>	NO	" 1ª, 2ª	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

" Anejo a vivienda sin constituir uso exclusivo

CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO URBANO

	Alineaciones	Rasantes	Reirranqueos	Parcela mínima	Ocupación máxima	Fachada mínima	Fondo máximo	Altura máxima	Edificabilidad	Cuerpos volados
Unica	Plano	Plano	Plano	50 m <sup>2</sup>	100 %	-	15 m.	Plano	-	Norma





ORDENANZA PARA SUELO URBANO

- Se fija una única ordenanza para todo el casco urbano definido en este proyecto.

USOS PERMITIDOS

- Son los establecidos en el correspondiente cuadro, en los niveles especificados en el mismo.
- Se permitirá el Uso Agrícola-Ganadero siempre que sea de tipo doméstico y no contravenga la reglamentación vigente en materia de industrias insalubres, nocivas o peligrosas, correspondiendo la calificación al organismo competente, --- quién deberá informar cuando proceda.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Son los establecidos en el correspondiente cuadro y en los planos P.01 (DELIMITACION DE SUELO URBANO). En estos planos se fijan las alineaciones del sistema viario, el número de alturas máximas que se permite construir en cada manzana y/ el sistema de espacios libres que deben respetarse y donde/ solamente se permiten las instalaciones destinadas a juego/ infantil o deporte si el espacio es suficientemente grande, o la instalación de pequeños kioscos móviles.
- El Ayuntamiento, a su criterio, podrá ordenar el establecimiento de chaflanes y pequeñas correcciones de alineación,/ de las dimensiones oportunas y en los lugares precisos para mejorar las condiciones de circulación y visibilidad, siempre que estas modificaciones no supongan aumento del volumen edificable.
- La altura máxima a edificar vendrá definida en mts. por la siguiente relación:

Nº Alturas	Altura máxima
2	7,30
3	9,50

CONDICIONES ESTETICAS

- Son las fijadas en las Normas Generales de Edificación.

En los nuevos suelos calificados como urbanos se fija el sistema de Cooperación que exige la Reparcelación de los terrenos para la obtención de espacios de uso comunitario, así como la regularización de fincas, a efectos de su conversión en solares.







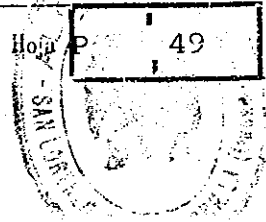
SUELO NO URBANIZABLE

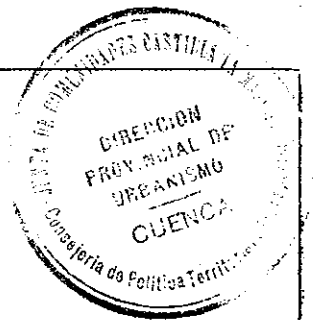
Se entiende por suelo no urbanizable el no incluido en el casco urbano definido para este Término Municipal.

USOS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

- 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, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43,3 - (Ley del Suelo), 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.
- En los montes forestales y masas arbóreas públicas o -- privadas no se permitirá ningún tipo de uso excepto el actual. Cualquier actuación en dichos montes será informada previamente por el Organismo Forestal competente.
- Los tipos de construcción serán los adecuados a su condición aislada.
- Quedan prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- Las construcciones junto a viales, cursos de agua o líneas eléctricas se atenderán a las condiciones que especifiquen los organismos competentes.
- Para caminos de uso agrícola se fija una línea de re--- tranqueo para construcciones de 5,00 m. desde el eje -- del camino a ambos lados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la Delimitación de suelo urbano, reflejada en este plano, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del día 15 de Mayo de 1983  
 Cuenca, 15 de Mayo de 1983  
 EL SECRETARIO DE LA COMISION,





NUCLEO DE POBLACION

Las condiciones que se han de cumplir en construcciones de viviendas aisladas para que no den lugar a NUCLEO DE POBLACION son las siguientes:

- 1ª.- En un círculo de radio:
  - . 100 m. no habrá más de dos viviendas.
  - . 250 m. no habrá mas de diez viviendas.
  - . 500 m. no habrá más de veinte viviendas.
 Excluidos siempre los núcleos urbanos ya existentes.
- 2ª.- Círculo inscribible en la parcela: 40 m. de diámetro.
- 3ª.- Retranquéo mínimo de DIEZ metros respecto a cada lindero excepto acuerdo expreso con el colindante, inscrito en el Registro de la Propiedad. Los cerramientos que lindan con el acceso se deberán colocar a -- CINCO metros del eje del mismo, como mínimo.
- 4ª.- Se exigirá:
  - . Dotación suficiente de agua potable.
  - . Sistema de evacuación apropiado.
  - . Posibilidad de enganche eléctrico o autosuministro.
  - . Acceso rodado de 5 m. de anchura mínima.
  - . Medio apropiado para eliminación de basuras.
- 5ª.- Condiciones estéticas:
  - . Adecuación al paisaje y ambiente.
  - . Levantamientos transparentes o vegetales. Si es de obra de fábrica, solamente hasta 0,30 m. de altura.

Las condiciones 4ª y 5ª se exigirán también para lo consolidado.

DELIGENCIA: Para hacer constar que la Delimitación de núcleo Urbano, representada en este plano, fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del día 23 de Mayo de 1967

Cuenca (Provincia de Cuenca) de 1967

EL SECRETARIO DE LA COMISION,

