



Expediente n.º: 60/2025

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales

Interesado: Ayuntamiento de Anguita

Fecha de iniciación: 06/03/2025

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato la enajenación por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

- Lote 1: CL ERAS 2 Suelo 19283 ANGUITA [GUADALAJARA] con RC 3322403WL5432S0001QJ
- Lote 2: CL ERAS 4 Suelo 19283 ANGUITA [GUADALAJARA] con RC 3322402WL5432S0001GJ

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Será tramitado como "cuerpo cierto" sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción de la misma.

El solar se encuentra libre de cargas de urbanización.

CLÁUSULA SEGUNDA. Destino de los Bienes que se enajenan

Los bienes que se enajenan no son objeto de obligación de destino de ningún tipo por parte del adquirente.



El adjudicatario queda obligado a no enajenar la finca como unidad en garantía del cumplimiento de las obligaciones y condiciones del pliego. El plazo establecido será de 5 años.

Así mismo el Ayuntamiento de Anguita se reservará en todo caso el derecho de tanteo y retracto sobre cualquier compraventa en segunda o posterior transmisión debiendo figurar esta condición en las diferentes escrituras públicas que se suceden.

CLÁUSULA TERCERA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación será por subasta, en el que todo interesado podrá presentar una oferta.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación.

CLÁUSULA CUARTA. El Perfil de Contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en su sede electrónica: anguita.sedelectronica.es. ya través de su perfil del contratante en la PCSP.

CLÁUSULA QUINTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de

Lote	Importe	Impuestos	Total
1	34.162,74 €	7.174,17 €	41.336,91 €
2	22.202,20 €	4.662,46 €	26.864,66 €

cantidad descrita de valor tipo de venta, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales.

Las ofertas económicas se realizarán al alza, sin que puedan ser inferiores al



presupuesto base. En caso de ser inferior supondrá la exclusión automática de la oferta.

CLÁUSULA SEXTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar *[y no estén incursas en prohibiciones para contratar]*.

1. La **capacidad de obrar** se acreditará:

- a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
- b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Garantía

De acuerdo con el artículo 137.6 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para participar en el procedimiento los licitadores deberán constituir una garantía por importe del [5% del valor de tasación del bien].

La garantía se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

— Ingresando dicha cantidad en la cuenta bancaria de titularidad municipal ES74 2100



**CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de Ofertas y Documentación
Administrativa****8.1 Condiciones previas**

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

8.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas***Presentación Manual/Electrónica***

Para la licitación del presente contrato, no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos debido a la imposibilidad material de utilización de este tipo de medios por el hecho de que el órgano competente para la implantación de sistemas electrónicos en un municipio que no llega a 200 habitantes, todavía no ha conseguido implantar el sistema en el municipio por falta de medios personales y materiales, lo que supone la imposibilidad material de aplicación del procedimiento electrónico encuadrable dentro del Apartado C) de la Disposición Adicional 15ª de la LCSP, pues se trata a fin de cuentas, de un supuesto en el que los equipos ofimáticos especializados para su implantación no están "generalmente disponibles" entre los órganos de contratación de los municipios de muy baja población, por lo que no resulta exigible la tramitación por medios electrónicos. A lo que se debe añadir además que dicha carencia no perjudica en absoluto a los licitadores, que podrán presentar sus ofertas de forma presencial o a través de la sede electrónica municipal. *[con arreglo a lo establecido en el punto tercero de la Disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014].*

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento con domicilio en Plaza Mayor, 1, en horario de 10:00 a 14:00, dentro del plazo de 20 días naturales días contados a partir

del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

Las proposiciones podrán presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

8.3 Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del *sobre* y la leyenda «Proposición para licitar la enajenación Onerosa de Bien Patrimonial por Subasta de titularidad municipal CL ERAS 2 y CL ERAS 4 19283 ANGUITA [GUADALAJARA] (*INDICAR LOTE AL QUE SE LICITA*)». La denominación de los sobres es la siguiente:

— **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**

— **Sobre «B»: Proposición Económica y criterios cuantificables automáticamente**

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos:



[SOBRE] «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad: fotocopia del NIF o CIF del empresario o licitador.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:



PRIMERO. Que se dispone a participar en la subasta de enajenación del bien CL ERAS 2 y CL ERAS 4 19283 ANGUITA [GUADALAJARA] (*INDICAR LOTE AL QUE SE LICITA*).

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador (en el caso de empresas extranjeras).

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del declarante,





Fdo.: _____»

c) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe del [5% del valor de tasación del bien].

[SOBRE] «B»

**PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CRITERIOS CUANTIFICABLES
AUTÓMATICAMENTE**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para la Enajenación Onerosa de Bien Patrimonial por Subasta de titularidad municipal CL ERAS 2 y CL ERAS 4 19283 ANGUITA [GUADALAJARA] (*INDICAR LOTE AL QUE SE LICITA*) anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____.».

- La oferta según precio base de licitación dará 10 puntos. Por cada 500,00 € de más ofertados, 5 puntos.





CLÁUSULA NOVENA. Mesa de Contratación

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, Secretario-Interventor o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y Secretario-Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como secretario un funcionario de la Corporación.

Su composición se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o bien se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un Anuncio específico en el citado perfil.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá en el plazo de 10 días tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones y procederá a la apertura del sobre «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de 3 días naturales para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.



Posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», que contienen las ofertas económicas y cuestiones cuantificables automáticamente.

A la vista de las ofertas económicas presentadas la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exija alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.





CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Formalización del Contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

No obstante, a continuación, se iniciarán los trámites para su elevación a escritura pública siendo los gastos que se originen de cuenta del adjudicatario.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía constituida por el licitador.

Si las causas de la no formalización fueran imputables al Ayuntamiento, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Pago

El licitador que resulte adjudicatario efectuará el pago del precio derivado de este contrato mediante ingreso en la Tesorería Municipal en el plazo de 15 días hábiles, a partir de la notificación, y ello siempre con carácter previo a la formalización del contrato.

En caso de no efectuarse el pago en la forma prevista en el apartado anterior el licitador decaerá en su derecho, con pérdida del depósito previo.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Gastos Exigibles al Adjudicatario

El adjudicatario deberá pagar todos los impuestos que legalmente graven la transmisión, así como los demás gastos que implique, en particular los originados por la transmisión derivados de la elevación de la misma a documento público notarial, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Extinción del Contrato



El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego. Así mismo si se incumple alguna de cuestiones referentes al empadronamiento o su compromiso.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

El dominio revertirá automáticamente al Ayuntamiento, que podrá inscribirlos a su nombre en el Registro de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria acreditando el cumplimiento de la condición o requerir al adjudicatario para el otorgamiento de la correspondiente escritura.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se deriven tanto del otorgamiento de escritura como de las correspondientes inscripciones registrales.

La reversión de la finca transmitida se producirá recuperándola en el estado en que se hallare, sin que el Ayuntamiento deba abonar cantidad alguna al adquirente por razón de lo urbanizado o edificado sobre la parcela.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Unidad Tramitadora

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, la Secretaría de este Ayuntamiento será la encargada de la tramitación y seguimiento del expediente.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Confidencialidad y tratamiento de datos

18.1 Confidencialidad

La empresa adjudicataria (como encargada del tratamiento de datos) y su personal en

cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá una vez formalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

18.2 Tratamiento de Datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.



Ayuntamiento de
ANGUITA

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Expediente n.º: 60/2025

Informe de los Servicios Técnicos

Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales

INFORME DE CÉDULA URBANÍSTICA

PRIMERO. La situación urbanística de la parcela es la siguiente:

- Ubicación: CL ERAS 2 Suelo 19283 ANGUITA [GUADALAJARA]
- Superficie: 477 m² de parcela, según catastro.
- Linderos: Al noreste: Parcela en Calle Eras 2(D)
Al sureste: Parcela 2 del polígono 21
Al suroeste: Calle Las Eras
Al noroeste: Parcela en Calle Eras 4
- Referencia catastral: 3322403WL5432S0001QJ

SEGUNDO. El planeamiento urbanístico que resulta aplicable es el siguiente:

- En el municipio de Anguita rigen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Provinciales de Guadalajara (**NN.SS.PP**) publicadas en el BOP el día 3 de junio de 1897 a las que se deben ajustar todos los actos de edificación y obra civil.

TERCERO. Puesto que el municipio de Anguita no cuenta con planeamiento urbanístico propio, para poder clasificar el suelo urbano se debe tener en cuenta lo indicado en el artículo 48 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero en el que se adscriben al suelo urbano consolidado los *“terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.”*

La parcela en Calle Eras nº 2 se encuentra dentro del núcleo de población y se encuentra completamente urbanizado, por lo que se clasifica como **suelo urbano**.

CUARTO. Las condiciones de edificación se establecen en el Título 3 de las NN.SS.PP “Ordenanzas Generales de la Edificación en Suelo Urbano”, las cuales se adjuntan como anexo a este informe.

Y para que conste a los efectos oportunos.

En Anguita, la Arquitecta de la Mancomunidad Sierra Ministra, Sara Herranz Marco.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Sara Herranz Marco (1 de 1)
ARQUITECTA
Firma: 9/03/2025
Firma: 9/03/2025
HASH: 5d74e4e02b5e325adfc04b5a17861e5e

Cód. Validación: 5FC6VMRRR2QZWSRQ2D36DRXJP
Verificación: <https://anguita.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 19



Programas, Normas y Ordenanzas, sujeta a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento mencionado. Así, se considerarán infracciones urbanísticas:

- a) La vulneración del Ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que se realicen sin licencia.
- c) Las actuaciones en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

Las infracciones se clasifican en graves y leves, debiéndose agravar o atenuar la responsabilidad de los infractores según lo establecido en el Reglamento de Disciplina.

Las reglas para la aplicación de las sanciones, así como la competencia y procedimiento de aplicación seguirán lo estipulado en las secciones 3 y 4 del mencionado Reglamento.

Las sanciones y su régimen de aplicación establecerán dos tipos generales:

- En materia de parcelación.
- En materia del uso del suelo y edificación.

El detalle y cuantía de las sanciones seguirá lo establecido en las sanciones primera y segunda del Capítulo 2 Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de un año desde la fecha que se hubiera cometido o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionado cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

TITULO 3. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

3.1. CONDICIONES DE VOLUMEN

A31. SOLAR

Es la superficie de suelo urbano que queda definida como tal por el planeamiento, si lo hubiere.

En el caso de que éste no existiera deberá cumplirse las siguientes condiciones: contar con acceso rodado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

O bien, que estando comprendida en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un Proyecto de Delimitación, que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al art. 41 de la Ley del Suelo sea aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, Administración Autonómica y previo informe de la Diputación Provincial (Según queda establecido en los artículos 82 y 81.2 de la Ley).

Cualquier solar es susceptible de edificación inmediata y por tanto poseer las características de parcela edificable.

A32. PARCELA EDIFICABLE

Es el solar o parte de solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales. Si éstas no estuvieran definidas, serán las limitadas por los linderos y alineaciones actuales.

A33. ALINEACIONES

Se entiende por alineación la línea que separa el suelo destinado a viales y uso público de los adscritos a otros usos, independientemente de la titularidad pública o privada de los mismos.

A34. CLASES DE ALINEACIONES

1. ALINEACION ACTUAL

Es la existente, que señala el límite entre las propiedades actuales y los viales y espacios libres de uso público.

2. ALINEACION OFICIAL

Es la que determina el planeamiento.

3. ALINEACION EXTERIOR

Es la que define el límite entre la parcela edificable y los espacios libres de uso público.

4. ALINEACION INTERIOR

Es la que define el límite entre la edificación y la superficie dentro de una parcela edificable o manzana.

5. ALINEACION DE CERRAMIENTO

Es la que define los límites del cerramiento de la parcela edificable aislada.

6. ALINEACION DE FACHADA

Es la alineación exterior o interior que define los límites de las fachadas de la edificación, excluyendo los vuelos admisibles.

A35. RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

A36. CLASES DE RASANTES

1. RASANTE ACTUAL

Es el perfil longitudinal del viario existente. En el caso de no existir figura de planeamiento, la rasante actual coincide con la oficial.

2. RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento existente, si lo hubiera.

3. RASANTE NATURAL

Es la que corresponde al perfil natural del terreno sin haber recibido ningún tipo de transformación.

4. RASANTE NUEVA

Es la que resulta de la explanación u otras obras civiles que modifiquen la rasante natural.

A37. PLANO DE FACHADA

Es el plano vertical, trazado paralela y tangencialmente a la fachada en su punto más saliente, excluyendo salientes y vuelos de la misma y que



A53. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es la cantidad de superficie total comprendida por los límites exteriores del edificio, una vez se sumen las superficies de todas y cada una de sus plantas. Tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de un terreno.

Se entenderá por superficie edificada:

1. La superficie de todas las plantas de la edificación que sean transitables, incluyendo plantas bajo la rasante y bajo cubierta cuando sean accesibles.
2. La superficie ocupada por elementos estructurales e instalaciones.
3. Las terrazas, balcones y cuerpos volados, dispongan o no de cerramiento.
4. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de la parcela, siempre que constituyan volumen cerrado y tengan carácter permanente.

No constituyen superficie edificada computable:

1. Los patios interiores, aunque sean cerrados.
2. Los soportales y plantas diáfanos porticadas.
3. Las cubiertas planas.
4. Las construcciones secundarias que no constituyan carácter consolidado, como cobertizos, invernaderos, etc.
5. Los elementos de cubierta siempre que no tengan uso.

A54. SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es el valor de la superficie edificada total. En el caso de la vivienda será la suma de la superficie UTIL y la superficie ocupada por elementos estructurales, constructivos e instalaciones.

A55. SUPERFICIE UTIL

Es la comprendida en el interior de los límites marcados por muros, tabiques, o cerramientos.

A56. NIVEL DE LA PLANTA BAJA

Es el plano de nivelación de la planta baja a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio.

El nivel de planta baja se fijará:

- a) En edificación cerrada respecto de la alineación de vial. Por la rasante de la vía, sobre la que podrá situarse a un máximo de 1,40 metros.
- b) En edificación aislada. La cara superior de la solera o forjado no podrá situarse a más de 1,20 metros sobre la rasante del terreno, medido en cualquier punto de las líneas de edificación.
- c) En edificación sometida al planeamiento y al proceso de urbanización, vendrán determinadas en el Plan correspondiente. La rectificación de cotas requeridas por necesidades de edificación o diseño vendrá precedida por la formulación de un Estudio de Detalle que se tramitará en la forma establecida.

Por aplicación de esta normativa puede surgir edificación escalonada, con diferentes niveles de planta baja y consiguientemente diferentes

A57. DIFERENCIAS DE NIVEL ENTRE PARCELAS COLINDANTES

Cuando exista un desnivel entre dos parcelas colindantes, o entre una parcela y un espacio de uso público, se podrá:

- a) En el caso de desnivel entre dos parcelas colindantes, levantar un muro de contención que no podrá alcanzar una altura superior a 1,50 metros por encima o debajo de la rasante del terreno.
- b) En el caso de desnivel de una parcela con espacio de uso público el muro no será superior a 3,00 metros.

A58. ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical medida desde el nivel de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la última planta de la edificación.

A59. ALTURA TOTAL

Es la altura medida hasta la parte más alta de la cubierta.

A60. ALTURA DE PISO

Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

A61. ALTURA LIBRE

Es la distancia medida en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

A62. ALTURA MAXIMA

La altura regulada por estas Normas tiene el carácter de altura máxima y puede no ser agotada por voluntad del propietario de la parcela.

A63. MEDICION DE LA ALTURA EN FUNCION DEL ANCHO DE LA CALLE

A los efectos de estas Normas Subsidiarias, con carácter general y con independencia del ancho de la calle, no podrá edificarse una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, incluyendo la planta baja.

Sin embargo, y teniendo en cuenta el volumen y tipologías de la edificación existente en cada municipio, cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de tres cuartas partes, se podrá autorizar que las nuevas edificaciones alcancen la altura media en cada tramo de los edificios ya construidos.

Se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal igual a la fracción de la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.



el número de plantas se incrementará en una unidad.

En el caso general, la altura reguladora de la edificación se relacionará con el ancho de la calle que da frente a los edificios, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Ancho de la calle	Altura metros	Núm. de plantas
Hasta 3 m.	3	Planta baja
De 3 a 6 m. 9 inclusive	6	Planta baja y 1 piso
De más de 6 m.	9	Planta baja y 2 pisos

En las plazas, las edificaciones tomarán la altura correspondiente a la calle de más anchura que concurre a la plaza.

En esquinas de calles concurrentes, tomarán la altura y el número de plantas correspondiente a la calle más ancha en una longitud de fachada, en la calle más estrecha, no superior a los 15 m. con la condición de no dejar paredes medianeras.

A64. MEDICION DE LA ALTURA EN LA EDIFICACION AISLADA

La altura máxima permitida en edificación aislada será la correspondiente a 2 plantas. Por encima de esta altura, se permite el aprovechamiento, para uso vividero, bajo faldón de la cubierta, siempre que la altura útil bajo la misma sea superior a 2,20 metros en un 50 por ciento de la sección transversal tipo.

Igualmente se permite la construcción de sótanos o semisótanos que podrán ser vivideros siempre que reunan las condiciones generales establecidas en las Ordenanzas para Suelo Urbano (A68 y A69).

A65. MEDICION DE ALTURAS EN FINCAS COLINDANTES CUANDO EXISTEN CIRCUNSTANCIAS DE PROTECCION

En áreas donde existan medidas de protección del patrimonio edificable o de conjuntos urbanos, o bien donde se precisara una especial adecuación de la edificación al entorno urbano, el establecimiento de las alturas estará condicionado por:

- Un análisis previo de las tipologías edificatorias del entorno.
- La determinación gráfica de los elementos edificatorios fundamentales: cornisas, zócalos, impostas, etc, en un croquis de los alzados del conjunto estudiado.

Como resultado de estos dos aspectos se establecerá el número de plantas por los Servicios Técnicos Municipales o aquellos competentes de nivel superior.

A66. MEDICION DE ALTURAS EN PATIOS

La altura de la edificación en patios se medirá desde el nivel de planta baja.

A67. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Se admitirán con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

- El volumen de cubierta que en cualquier caso no deberá sobrepasar los 45 grados desde el borde del alero.
- Los remates de antepechos ornamentales o constructivos siempre que no rebasen la altura máxima de 1,20 metros.
- Los remates aislados de carácter ornamental.
- Los torreones o remates producidos por la salida de escaleras, ascensores, depósitos e instalaciones, que no podrán rebasar un plano de 45 grados desde el borde del alero.
- Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, extracciones, instalaciones de energía solar, etc, según determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU o las Normas de la buena construcción.

A68. SOTANO

Se entiende por sótano la planta, cuya superficie pudiendo ocupar la totalidad o más del 50 por ciento de la superficie construida, tiene su paramento del techo por debajo del nivel de planta baja del edificio.

No podrá instalarse en sótano ninguna pieza vividera, su altura libre no será inferior a 2,20 metros, y altura de piso no será inferior a 2,50 metros.

A69. SEMISOTANO

Se entiende por semisótano la planta, cuya superficie pudiendo ocupar la totalidad o más del 50 por ciento de la superficie construida, tiene el plano de su pavimento a una cota inferior al nivel de planta baja y el plano del paramento del techo por encima del nivel de planta baja.

El nivel de su pavimento no podrá estar a una cota inferior a 1,30 metros desde la rasante de la acera.

En los semisótanos podrán instalarse locales no residenciales siempre que estén dotados de la iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, así como dispongan de las soluciones oportunas antihumedad.

El número total de plantas bajo rasante de la acera, incluyendo los semisótanos, no podrá exceder de 3. La cara superior del forjado del último sótano no distará más de 7,5 metros desde la rasante de la acera.

A70. PLANTA BAJA

Es la planta que en su totalidad, o en más del 50 por ciento de su superficie, es coincidente con el nivel de referencia del edificio.

Su altura libre, en cualquier caso, no será inferior a 2,70 metros.

A71. ENTREPLANTA



jado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

En cualquier caso, la superficie construida de la entreplanta no rebasará el 50 por ciento de la superficie útil del local o vivienda al que esté adscrita.

La superficie de las dos plantas generadas por la entreplanta deberán poseer una altura superior a 2,50 metros.

La superficie de la entreplanta será computable dentro de la superficie edificada total.

A72. PLANTA DE PISO

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado del techo de la planta baja.

La altura libre de la planta de piso será al menos de 2,50 metros.

A73. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES. CEDULA URBANISTICA

Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento de las alineaciones y rasantes en suelo urbano. De esta forma, en el caso de cualquier solicitud de licencia municipal presentada ante el Municipio, el Ayuntamiento, asesorado por sus técnicos u oficina técnica territorial que lo sustituya, procederá al deslinde o "tira de cuerdas" que defina las nuevas líneas que definirán la edificación que se pretende construir.

Este proceso de señalar las alineaciones y rasantes podrá ser el resultado de una simple consulta, ante los Ayuntamientos, de los titulares de parcelas edificables contenidas en suelo urbano.

Esta consulta tendrá el rango de solicitud de CEDULA URBANISTICA, tal como lo define la Ley del Suelo, e irá acompañada de las características edificables de la parcela y todas aquellas consideraciones administrativas, jurídicas, urbanísticas y técnicas que considere el Ayuntamiento para el justo aprovechamiento urbanístico de la parcela y su posterior desarrollo constructivo.

A tal efecto, la CEDULA URBANISTICA incluirá fundamentalmente los aspectos siguientes:

- Definición de las alineaciones y rasantes oficiales.
- Definición de la parcela edificable.
- Número máximo de plantas, con la consideración de las construcciones permitidas por encima de la altura.
- Definición de la profundidad máxima edificable.
- Dimensiones de los patios, si los hubiere.
- Condicionantes impuestas por la condición de edificación protegible, en el caso de obras de reforma, si el casco urbano o el edificio estuviera declarado monumento histórico-artístico o contenido en los Catálogos correspondientes.
- Y todas aquellas consideraciones en relación con las ORDENANZAS DE SUELO URBANO DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE

VINCIALES U OTRA NORMATIVA VIGENTE GENERAL.

3.2. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION

3.2.1. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

A74. PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de las siguientes piezas o habitaciones: vestíbulo de entrada, estar-comedor, cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo.

Todas las piezas que componen una vivienda deberán ser independientes entre sí, no sirviendo ninguna de ellas como elemento de paso entre dos de ellas.

A este respecto, y en relación con las demás condiciones que debe poseer la vivienda, servirá como elemento regulador el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial redactado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y aquellas otras disposiciones que sean procedentes de la Comunidad Autónoma y Administración Municipal.

A75. DIMENSIONES MINIMAS DE LAS HABITACIONES

Las dimensiones mínimas de las habitaciones o piezas que componen una vivienda serán las siguientes:

	Super. m. ²	Volú. m ³
1. 1 dormitorio de 1 sola cama	6,00	15,00
2. 1 dormitorio de 2 camas	10,00	25,00
3. Cuarto de estar-comedor	10,00	25,00
4. Cocina	5,00	12,50
5. Un aseo	3,00	7,50
6. Los pasillos tendrán al menos una anchura de 0,90 m., salvo en el vestíbulo de entrada que tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.		
7. Si la cocina y el estar-comedor forman una pieza unitaria, puede llegar a disponer de una dimensión mínima de 14 m2.		

A76. HABITACION EXTERIOR

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumpla algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que den sobre un vial, ya sea calle o plaza.
- b) Que den sobre el espacio libre de una parcela edificada.
- c) Dar a patio cerrado o abierto, cumpliendo las ordenanzas de patios.
- d) Dar a un espacio libre, calle o plaza.

A77. HABITACION INTERIOR

Es aquella cuyos huecos no cumplan las condiciones establecidas para la habitación exterior.

Pueden considerarse, no obstante, como exte-



incorporada a una habitación exterior mediante una embocadura diáfana, de dimensión superior al 60 por ciento de la sección transversal de la habitación exterior.

A78. PIEZA HABITABLE O VIVIDERA

Es aquella donde se desarrollan actividades de habitación o estancia que requieran la permanencia de las personas para su uso o reposo.

Toda pieza habitable debe ser exterior.

A79. PIEZA NO VIVIDERA

Es toda aquella donde no es permanente la estancia de las personas y, por tanto, puede ser interior.

A80. VENTILACION

Es la capacidad de renovación del aire de una habitación desde el exterior. Puede ser:

- Directa: mediante huecos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubierta.
- Indirecta: mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos.

Cualquier tipo de local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

A81. ILUMINACION

Es la acción de dotar de luz a un local. Puede ser natural o artificial, dependiendo de que la fuente luminosa sea solar o energética.

En cualquier caso, el nivel de iluminación de cualquier local será superior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cms. del suelo.

A82. SOLEAMIENTO

Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de las edificaciones.

De este modo el factor de soleamiento de una fachada será 1 hora de sol diaria medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación sur, medida en el 22 de Diciembre.

A83. PATIOS. DEFINICIONES

1. PATIOS DE MANZANA

Es el espacio libre central a una manzana, definido por los planos interiores de fachada. Sus dimensiones están reguladas por el fondo edificable máximo.

2. PATIOS DE PARCELA

Es el espacio libre interior de una parcela y su dimensión se establece por diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado.

3. PATIOS DE LUCES

Es el espacio libre contenido dentro del volumen de la edificación y tiene como función la iluminación y ventilación.

4. PATIO INGLES

Es el espacio situado en la alineación exterior

por debajo de la rasante del terreno. Su dimensión en profundidad no será superior a 3,00 metros.

A84. CONDICIONES DE LOS PATIOS

1. PATIOS DE LUCES ABIERTOS

Son aquellos patios, de los definidos en los apartados anteriores, que se configuran con entrantes en fachada y cuya relación entre la profundidad P, medida desde el plano de fachada, y la longitud de su frente F sea $P \geq 1,5 p$.

2. PATIOS CERRADOS

Son aquellos que están contenidos en la edificación cerrada y cuyas dimensiones serán tales que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 parte de la altura del edificio, con un lado admisible mínimo de 3 metros.

Los patios y patinillos de luz y ventilación a cocinas, aseos, etc, serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado, y dispondrán de recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón.

En el caso de edificios de uso no residencial, industrias o comerciales, se podrá tolerar que se cubran en planta baja.

3. PATIOS MANCOMUNADOS

Son patios de luces comunes a edificaciones colindantes que constituyen mancomunidad entre ellos, al objeto de completar o consolidar su dimensión mínima y sus características.

Esta condición deberá establecerse mediante su constitución en escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

La utilización de los patios mancomunados en planta baja podrán establecerse separándolos con rejas o cierres vegetales, en ningún caso con muros de fábrica.

A85. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

No se permite la realización de edificaciones auxiliares o construcciones de ningún tipo en los patios de luces, ya sean de parcela o manzana, mancomunados o no.

Excepcionalmente, podrá ser ocupada la planta baja del patio cuando ello responda:

- A un proyecto de edificación de nueva planta, susceptible de licencia municipal, donde se contempla la utilización en planta baja para un uso no vividero, como comercial, artesanal, etc.
- A un proyecto de reforma de una edificación existente, con el objetivo de una utilización semejante a la descrita en el apartado anterior.

A86. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES NO DESTINADAS A VIVIENDA

Cualquier edificación cuyo uso específico no sea el de vivienda, cumplirá los requisitos mínimos que según su uso prevén los Reglamentos correspondientes: espectáculos, industrias, etc.



Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto Presidencia del Gobierno 2.414/61 de 30-XI).

3.2.2. CONDICIONES DE DOTACION DE LOS SERVICIOS

A87. DOTACION DE AGUA

Toda edificación deberá contar con servicio de agua corriente potable, con una dotación suficiente para las necesidades propias del uso residencial.

En particular, la vivienda tendrá una dotación mínima de doscientos litros diarios para uso doméstico.

Cualquier licencia de edificación otorgada deberá contar con la garantía del caudal necesario para el desarrollo de la actividad, de forma que se garantice su calidad sanitaria.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones vigentes, especialmente lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo. En las soluciones constructivas que componen la fontanería se atenderá a dotar al servicio de las mejores condiciones, especialmente las relativas al:

- Mantenimiento de la continuidad del servicio.
- La conservación de una presión adecuada.
- La disposición de las necesarias llaves de paso que dan independencia a cada punto de consumo, así como de su posibilidad de desagüe.
- La previsión en cada acometida de un espacio reservado para un contador, con dos llaves de paso.
- La protección de la instalación contra la agresión ambiental.

A88. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

La evacuación de aguas pluviales se hará hacia las atajeas y alcantarillas, de forma que no alteren las condiciones higiénicas de la edificación. En caso de no existir alcantarillado urbano frente a la edificación se conducirán por debajo de la acera existente hasta la cuneta y en la forma que indique el Municipio.

La evacuación de aguas residuales quedará definida por las siguientes características:

- La red horizontal de desagüe tendrá una pendiente mayor del 1,5 por ciento.
- La red de fontanería de las unidades residenciales dispondrá de sifones individuales antes de su acometida a las bajantes. En particular, los inodoros dispondrán de un desagüe a la bajante mediante un manguetón menor o igual a 1 metro de longitud.
- Los sumideros dispondrán de rejilla desmontable y cierre hidráulico.
- Las bajantes de la red estarán conectadas a un sistema de ventilación vertical que evite las succiones.
- Las bajantes verticales de la red, en su encuentro con las redes horizontales, estarán do-

tadas de arquetas cuando la red sea enterrada y de registros cuando la red horizontal sea suspendida.

- Cada sistema de evacuación residual de las unidades residenciales finalizará en un pozo general de registro entre la red horizontal y la red general de alcantarillado de la unidad.

En el caso de que la red horizontal recibiera aguas procedentes de garajes u otro uso alternativo, distinto del residencial, dispondrá de una arqueta separadora de fangos y gravas.

- En todos los casos la instalación general de evacuación estará dotada de la protección ambiental necesaria.

La evacuación de aguas residuales en suelo no integrado en el casco urbano, podrá realizarse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica.

En el caso de que la evacuación contenga aguas residuales, el sistema de vertido y depuración requerirá un estudio específico y la aprobación del municipio correspondiente.

A89. EVACUACION DE HUMOS

La evacuación de humos se realizará a través de conductos aislados que eviten la radiación de calor que se transmita a las propiedades colindantes y su salida no desprenderá residuos aéreos que las afecten. A tal efecto, se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

Las salidas de humos procedentes de chimeneas industriales, calefacciones o conductos procedentes de usos colectivos dispondrán de sistemas de purificación.

Los elementos que componen la red de evacuación de humos estarán protegidos contra la agresión ambiental.

A90. INSTALACIONES DE ENERGIA

1. ELECTRICIDAD

Las instalaciones interiores de las edificaciones cumplirán:

- El Reglamento electrotérmico para baja tensión. Decreto 2.413/1973 de 20 de Septiembre.
- Orden del Ministerio de Industria de 31 de Octubre de 1973.
- Resolución de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974 de 5 de Julio).

Las instalaciones exteriores, tanto sean realizadas a cargo de la empresa suministradora de la energía eléctrica, como por los particulares, cumplirán la legislación vigente. En especial, en los núcleos urbanos y edificaciones calificadas como de especial protección histórico-artística, se tendrá gran cuidado en el diseño y disposición de las instalaciones que componen la red. A estos efectos los Municipios que quedaran contenidos en el ámbito de un "Plan Especial de Protección del Patrimonio urbano y arquitectónico", como en Catálogo que le precediera, deberán disponer de un Programa, acordado con la Compañía Eléctrica suministradora, de elimi-



nación o reducción de aquellas instalaciones exteriores de energía eléctrica que afecten sensiblemente a las condiciones de calidad ambiental que los caracterice.

2. PUESTA A TIERRA

Los edificios de nueva construcción poseerán una puesta a tierra de las instalaciones y la estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño contenidas en las Normas Tecnológicas del MOPU.

3. GAS

Los edificios que utilicen el gas como fuente de energía cumplirán en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal y por las condiciones específicas impuestas por el Municipio.

En particular, serán de aplicación las disposiciones siguientes:

- Las normas básicas para las instalaciones de gas en los edificios.
- Orden de Presidencia de 29 de Marzo de 1974
- Reglamento General del servicio público de gases combustibles: Decreto 2.913/1973 de 20 de Octubre.
- Reglamento de aparatos que utilizan combustibles gaseosos: Orden del Ministerio de Industria de 16 de Noviembre de 1974.

4. COMBUSTIBLES LIQUIDOS

Las instalaciones que utilicen los combustibles líquidos cumplirán la normativa general sobre la Contaminación Atmosférica y estarán dotadas de depósitos de combustible que cumplan la normativa vigente y, estarán separados de las calderas por muros cuya resistencia al fuego sea superior a 120 minutos.

5. COMBUSTIBLES SOLIDOS

Las calderas y quemadores que utilicen combustibles sólidos como carbón, leña, etc, como fuente de energía deberán estar dotados de los correspondientes filtros y chimeneas que eviten la emisión de humos y gases que contaminen la atmósfera.

6. ENERGIA SOLAR

Las instalaciones para la producción de energía solar pueden incluirse como construcciones permitidas por encima de la altura, y en aquellos edificios o zonas urbanas de especiales características histórico-artísticas, deberán cuidarse su localización.

A91. SERVICIOS TELEFONICOS

Podrán ser exteriores o subterráneos. En el caso de que fueran exteriores, al igual que para las instalaciones eléctricas exteriores, deberá cuidarse la disposición de la red y sus componentes, en especial en aquellos cascos urbanos y edificios que dispongan de especiales características histórico-artísticas. Igualmente, deberá disponerse en estos municipios de un programa, acordado con la Compañía Telefónica nacional,

que reduzca y elimine las instalaciones exteriores que los afecten.

A92. SERVICIOS POSTALES. BUZONES

Todas las edificaciones, ya sean unifamiliares, plurifamiliares o de carácter comercial, industrial o de servicios, dispondrán de un buzón de correos donde aparezca visible, al exterior, el titular de la misma.

A93. INSTALACIONES DE CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACION

Las instalaciones de calefacción deberán contar con los elementos necesarios para impedir la emisión de residuos, la acción del fuego y el sistema de aprovisionamiento de combustible, ya sea sólido o líquido, en las condiciones establecidas por la normativa vigente.

Los locales viveros, ya sean residenciales o productivos, deberán poseer una ventilación natural y en su caso, el acondicionamiento de aire tiene una aplicación complementaria.

Los locales no viveros, situados en planta baja o sobre rasante podrán estar dotados de ventilación forzada.

En cualquier caso, las instalaciones de ventilación deberán estar definidas, en cada caso, por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:

- La seguridad exigida de los mismos, donde se prevea la emisión y acumulación de gases tóxicos.
- La necesidad de ventilación de las cocinas a través de conducto independiente de los huecos de fachada y de los conductos de salida de otros residuos gaseosos.
- La instalación de una rejilla de ventilación, no menor de 25 cm², sobre el suelo, cuando existan combustibles gaseosos más densos que el aire.
- La instalación de conductos de ventilación propios en los aseos que no hagan directamente al exterior.
- La ventilación directa e independiente de los cuartos de caldera.
- La ventilación de locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La ventilación electro-mecánica de los garajes-aparcamientos complementaria.

A94. ANTENAS DE TV. Y RADIO

En aquellas edificaciones de carácter colectivo o de distintos usos que requieran diferentes instalaciones receptoras, se instalará antena colectiva de TV y FM.

A95. APARATOS ELEVADORES

Cuando se disponga la instalación de ascensores, montacargas u otros aparatos de elevación, se cumplirá la legislación vigente contenida en el Reglamento de Aparatos Elevadores.



3.2.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD

A96. SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar señalizada de forma visible exteriormente, con indicación de su dirección postal.

Si la edificación es residencial y de carácter privado tendrá señalizadas las escaleras, puertas de piso, aparatos de extinción (si los requisiera), cuartos de calderas, instalaciones, etc.

Si el edificio es de carácter público tendrá toda clase de señalizaciones para caso de emergencia, incendios, etc.

A97. ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En este caso, deberá ser colindante directamente con el viario público a través de una misma rasante.

En cualquier caso, deberá estar resuelto el paso de vehículos, como ambulancias, de recogida de basuras, bomberos, etc.

A98. PORTALES Y ELEMENTOS DE CIRCULACION INTERIOR PEATONAL

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo, desde la calle hasta la escalera principal y ascensores (si los hubiere), de 2,50 metros. La puerta de entrada será superior a 1,20 metros y estará dotada de herrajes de cierre seguros. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

Las esperas tendrán una superficie superior a 2,25 m². En caso de ser edificio de uso público será superior a 4,00 m².

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima 1,20 m. x 1,20 m. en el punto de arranque del tiro. En caso de edificios de uso público será superior a 1,70 m. x 1,70 m.

Los pasillos de uso común tendrán un ancho libre superior a 1,20 m.

Las galerías o rellanos de espera que dan acceso a más de 2 viviendas o locales tendrán una anchura superior a 1,70 m.

Cualquiera de los elementos que componen la red peatonal interior permitirá el paso de una camilla desde cualquier punto hasta la vía pública.

A99. PUERTAS Y PASOS DE ENTRADA DE VEHICULOS

Los accesos de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, garaje en planta baja, ya sea para viviendas colectivas o individuales, o locales de uso público estarán provistos de un paso libre no inferior a 3,00 metros, dotado de puerta y, con zaguán horizontal de espera de dimensiones superiores a 3,00 metros de ancho y 5 metros de longitud.

Excepcionalmente, se podrá simultanear la entrada al portal de la vivienda colectiva o indivi-

dual desde el lateral del zaguán anterior cuando la puerta de acceso desde la vía pública sea una cancela.

A100. ESCALERAS

El ancho de las escaleras de uso público no será inferior a 1,00 metros, debiendo tener de anchura libre entre paramentos más de 2,20 metros. Las escaleras interiores de uso privado tendrán una anchura superior a 0,60 metros.

El número máximo de peldaños o tabicas en cada tramo de escalera no será superior a 16.

Las proporciones límites del tipo de peldaño serán: 19 cm. para altura máxima de tabica y 25 cm. de anchura mínima de huella.

Los rellanos intermedios tendrán una anchura igual o superior a la del tiro.

En cualquier caso, no se permiten escaleras de uso público que sean de caracol, mesetas partidas y escaleras compensadas.

La altura mínima del pasamanos de las escaleras será de 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La iluminación de las escaleras para edificaciones menores de tres plantas podrá realizarse directamente desde los paramentos laterales de los mismos, o bien por medio de iluminación cenital de la caja de escaleras; en este último caso los tramos de escalera deberán dejar un espacio libre en todo el desarrollo vertical de la caja, con una anchura superior a 0,90 metros, que esté dotado de ventilación.

Cuando la iluminación se realice directamente o a través de patio, la escalera contará al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a 1 m² y de ventilación superior a 0,50 m².

A101. RAMPAS

En el caso de que las diferencias de nivel entre los accesos a los edificios y escaleras o ascensores (si los hubiese) sean resueltas con rampas, sus pendientes no rebasarán el 10 por ciento y su anchura no será inferior a 0,50 metros.

Las rampas destinadas a vehículo no tendrán una pendiente superior al 16 por ciento en tramos rectos, ni al 12 por ciento en tramos curvos, y su anchura no será inferior a 3,00 metros.

A102. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todas las edificaciones de carácter público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

A103. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones que se realicen deberán cumplir la normativa de protección contra incendios contenida en la NORMA N.B.E.-C.P. I.-82.

A estos efectos, de forma complementaria, el Municipio podrá realizar inspecciones en obras nuevas y en aquellas que lo considerara preciso



para denunciar aquellas edificaciones que no reúnan, las garantías básicas de protección contra incendios, requiriendo a los titulares para realizar las correcciones oportunas.

A104. PROTECCION CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por que por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

En cualquier caso, los Municipios harán un estudio que posibilite la creación de un pararrayos comunitario en el lugar más apropiado de la ciudad.

A105. ANTEPECHOS, BALAUSTRAS Y BARANDILLAS

Cualquier elemento de cerramiento de terrazas, balcones, etc, como son los antepechos, balaustrados y barandillas, deberán tener una altura de 1,00 metros. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. que permitan el paso de un niño.

3.2.4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

A106. CALIDAD GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Las nuevas construcciones contendrán en su proyecto y realización las mejores condiciones de estabilidad, permanencia, resistencia, seguridad y economía y, estarán dotadas de materiales seleccionados que permitan su mantenimiento y conservación.

A estos efectos, los Servicios Técnicos Municipales, si los hubiese, o en su lugar, los Servicios Técnicos que procedieran subsidiariamente de la Diputación Provincial, requerirán a los particulares para la consecución de las licencias de construcción, el cumplimiento de la normativa vigente, pudiendo exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Técnicas de Diseño u otras Normas propias. Especialmente se atenderá a las condiciones de aislamiento térmico y antihumedad.

A107. AISLAMIENTO TERMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, especialmente las contenidas en la NORMA BASICA N.B.C. C.T. 79 SOBRE CONDICIONES TERMICAS EN LOS EDIFICIOS. (R. Decreto 2.479/1979 de 6 de Julio).

A108. AISLAMIENTO ACUSTICO

El nivel admisible de ruido en el interior de las habitaciones no podrá superar los 45 dB.

A109. AISLAMIENTO ANTIHUMEDAD

Las soleras, muros perimetrales en sótanos, cubiertas, juntas y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, creación de humedades de condensación, estarán contruidos debidamente impermeabilizados y aislados. Las

carpinterías exteriores, igualmente serán estancas.

A110. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE GENERAL

Las nuevas edificaciones deberán dar cumplimiento a la normativa urbanística contenida en estas Normas Subsidiarias Provinciales.

Las construcciones deberán cumplir:

— N.B.E.-M.V. 101/62. Norma básica. Acciones en la edificación.

— N.B.E.-M.V. 201/72. Norma básica. Muros fachada de ladrillo.

— N.B.E.-M.V. 103/72. Norma básica. Acero.

— N.B.E.-M.V. 102/75. Norma básica. Acero laminado.

— N.B.E.-M.V. 108/76. Norma básica. Perfiles huecos.

— N.B.E.-M.V. 109/79. Norma básica. Perfiles conformados.

— Pliego General de Condiciones para la recepción de yesos (O.M.P.G. 22 de Febrero de 1966)

— Reglamento sobre utilización de productos petrolíferos (O.M.-M.I. 21 de Junio de 1968)

— Reglamento de aparatos elevadores (O.M.-M.I. 30 de Junio de 1966)

— Reglamento electrotécnico de baja tensión (Decreto 2.417/73 de 20 de Agosto)

— Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (O.M.-M.I. 9 de Diciembre de 1975).

— Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto P.G. 2.414/61 de 30 de Noviembre)

— N.B.E.-C.T. 79. Norma básica. Condiciones térmicas de los edificios (R.D. 2.479/79 de 6 de Julio).

— Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (R.D. 1.618/80 de 4 de Julio).

— N.B.E.-C.P.I.- 82. Norma básica. Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

— Instrucciones complementarias del Reglamento de Instalaciones térmicas (B.O.E. 13 de Marzo de 1981).

— N.B.E.-M.V.-111/80. Norma básica. Placas y paneles de chapa conformada de acero para la edificación.

— N.B.E.-C.A. 1981. Norma básica. Condiciones acústicas de los edificios.

Y todas aquellas normas constructivas que procedentes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de la Diputación Provincial o de las Entidades Locales, puedan ser aplicables.



3.3. CONDICIONES ESTETICAS

AI 11. CONDICIONES GENERALES

Como normas generales de carácter estético se establece:

1. En los sectores edificados de la ciudad se atenderá con carácter general, a que las nuevas edificaciones se adapten en composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano donde hayan de emplazarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

A tal efecto, las obras de reforma y conservación se realizarán respetando aquellos elementos que por su singularidad, nobleza y características constructivas hayan de conservarse.

Por lo que se atenderá a la armonización general de los sistemas de cubiertas, niveles aparentes de pisos, dimensiones de huecos y vanos en fachadas, así como, de los elementos constructivos aparentes seleccionados: materiales, color, composición, etc.

2. Aquellas ciudades o sectores de ciudad que tengan expresa declaración de monumento o conjunto histórico-artístico, o aquellos elementos que constituyen unidades contenidas en el Catálogo Provincial o en un Plan Especial de Protección que lo desarrollara, o bien aquellos edificios, elementos o sectores de la ciudad, donde la voluntad de protección de las características de la ciudad por parte del Municipio lo justificara, estarán sujetos a la regulación especial que proceda:

— De la Ley y Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico.

— De las leyes y normas que procedan de la Comunidad Autónoma.

— De la normativa que exprese la voluntad municipal de protección del medio urbano a través de los cauces existentes: desarrollo del planeamiento (normas subsidiarias, delimitaciones de suelo urbano, estudios de detalles y autorizaciones para la construcción).

Para ello cualquier expediente de concesión de licencia que pueda resultar afecto a una de las circunstancias expresadas deberá contar con el informe previo de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico o bien con aquellos informes alternativos que procedentes de la Comunidad Autónoma o del Estado, sean procedentes.

3. Los hallazgos de carácter arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrán la inmediata puesta en conocimiento al Ayuntamiento y autoridades correspondientes y posterior paralización de las obras, una vez se conozca el alcance de los mismos.

Las determinaciones de las soluciones que se adopten en los casos señalados en los apartados anteriores darán lugar a la presentación ante el Municipio de los elementos gráficos y fotográficos, así como los elementos literarios, que demuestren la oportunidad de las soluciones adoptadas.

AI 12. COMPOSICION DE LAS FACHADAS

Cuando una edificación de nueva construcción esté contigua o flanqueada por otras edificaciones objeto de protección, se adecuará a las preexistentes en cuanto a su composición y armonización de huecos y vanos, impostas, cornisas, aleros, vuelos, zócalos, etc.

Del mismo modo, si una edificación determinada, de nueva planta, está contenida en un entorno protegible, se adaptará a las condiciones tipológicas de la edificación ambiental, ya sea popular o gentil.

En el caso de creación de plantas bajas comerciales en edificios en régimen de protección, la tipología de los locales estará integrada en la edificación originaria. A tal efecto, se prohibirán las reformas que alteren aquellos elementos de la composición, la conservación de los materiales existentes y de los elementos estructurales que personalicen la morfología urbana y arquitectónica.

Las fachadas laterales y posteriores que hayan de resultar aparentes se tratarán con dignidad y conservarán el tratamiento especial que las vincule con la fachada principal en aquellos casos en los que las características lo requieran.

Se podrán autorizar modificaciones de las características de una fachada existente siempre que se garantice la integración de la reforma con el entorno existente.

En los casos en los que el Ayuntamiento lo requiera por razones de estética urbana general, éste podrá asumir la ejecución de obras de medianería en aquellos casos de gran importancia visual y estética, así como establecer normas de carácter general para tratamiento y conservación de las mismas.

AI 13. PLANTAS PORTICADAS

Se autorizarán plantas porticadas en los edificios de nueva construcción cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. En ningún caso se rebasará la altura máxima total de 3 plantas autorizada con carácter general.

2. La planta porticada estará situada a nivel de la vía pública.

3. La planta tendrá uso público y no poseerá cerramiento alguno. Así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4. La creación de esta planta porticada llevará implicada la consideración, por parte del Municipio, de su necesidad y utilidad pública.

AI 14. SOPORTALES

Se autorizarán soportales en alineación oficial de calle siempre que sean de una anchura superior a 2,50 metros, una altura superior a 2,50 metros, una altura superior a 3,00 metros y su creación venga justificada y aceptada por la consideración racional del Municipio.



AI15. PASAJES COMERCIALES

Se autorizarán siempre que su altura libre sea al menos de 3 metros, dispongan de un ancho mínimo de 3 metros y sirvan de comunicación, al menos en dos puntos, con el viario o espacios de uso público.

AI16. MATERIALES DE FACHADA

Los materiales que se propongan se basarán en las tipologías de las texturas, composición y colores del entorno existente. Se prohíben terminantemente los revocos de fachada que sean alterables ante el medio atmosférico y aquellos elementos que generen inseguridad a los viandantes.

AI17. INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación podrá sobresalir del plano exterior de la fachada, ni producirá alteraciones de la misma, así como no generará molestias a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos en locales situados en alineación exterior no podrán tener salidas a fachada por debajo de los 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

AI18. SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS. ENTRANTES

Desde el punto de vista estético se autorizarán en zonas de nueva construcción y edificación cerrada, y en aquellas edificaciones que no estuvieran contenidas en sectores o edificios protegibles terrazas o cuerpos volados que en ningún caso sobresaldrán de la alineación exterior más de 1,20 metros.

Esta condición estará limitada por la anchura de la calle, debiéndose reducir los elementos salientes en la forma expresada en el siguiente cuadro:

Anchura de calle	> 10 m.	10 a 7 m.	7 a 4 m.	< 4 m.
saliente máximo	1,20	0,60	0,30	0,0

AI19. CORNISAS Y ALEROS

En edificación cerrada el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 0,80 m. con independencia del ancho de la calle.

En edificación abierta podrá llegar hasta 1,50 metros.

AI20. BALCONES Y MIRADORES

Los salientes máximos desde la alineación de fachada serán de 0,50 m. para los balcones y 0,70 m. para los miradores acristalados.

En cualquier caso, su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m.

AI21. MARQUESINAS

Con carácter general se prohíben las marquesinas excepto en los casos siguientes:

1. Que estén incluidas en edificaciones de nueva planta.

2. Cuando las circunstancias de su implantación se deriven de un estudio completo de la planta baja de una edificación determinada.

En cualquier caso, la altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será superior a 3,00 m., y el saliente será inferior a 0,30 m. del ancho de la acera.

La recogida de aguas de la marquesina se realizará de forma que no viertan, directamente, a la vía pública.

AI22. SALIENTES EN PLANTA BAJA

Cualquier saliente en planta baja no deberá salir más de 0,15 m. respecto de la alineación oficial, ya sean impostas, muestras comerciales, escaparates, etc.

AI23. TOLDOS

El saliente en cualquier punto será inferior en 0,30 m. del ancho de la acera y la altura mínima sobre la rasante será de 2,25 m.

AI24. MUESTRAS

Se autorizarán muestras comerciales paralelas al plano de fachada, siempre que reunan las siguientes condiciones:

1. Su saliente será inferior a 0,10 m.

2. En ningún caso ocuparán el total de la longitud de la fachada correspondiente a una finca determinada y no estarán situadas sobre el dintel de acceso a la finca. Tendrán un ancho inferior a 0,90 m.

3. En el caso de recintos históricos deberá adecuarse el tipo de rotulación y grafismo de las muestras, recomendando como solución la de sobreponer las letras directamente sobre la fábrica vista.

4. Se podrán instalar muestras en fachadas de nueva planta con altura inferior a 0,70 m. sin que se reduzca la superficie de iluminación de los huecos.

5. Las muestras luminosas deberán estar situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno, debiéndose requerir, para su instalación, el permiso de los inquilinos y vecinos del resto de la finca.

6. En edificios de uso exclusivo, como espectáculos, comercio, etc. y en los muros medianeros al descubierto, se podrán instalar muestras de grandes dimensiones o de diseño específico.

AI25. BANDERINES

Los banderines o muestras comerciales perpendiculares a fachada no deberán salir, en cualquier punto, más de 0,70 m. y estarán situados por encima de los 2,30 metros sobre la rasante de la acera o terreno. Su saliente no podrá ser superior a 0,50 metros y su altura no excederá de 0,90 metros.



Podrán ser luminosos, debiéndose requerir la conformidad de los inquilinos y vecinos para su instalación.

AI26. CERRAMIENTOS Y VALLAS

Todos los solares que queden incluidos en el casco urbano cerrado, ya sean de propiedad privada o pública deberán quedar cercados permanentemente en su alineación oficial con vallas de 2,00 m. de altura, fabricadas con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.

Los patios de parcela podrán quedar cercados con vallas hasta de 2,50 metros.

En edificación aislada, el cerramiento de las paredes a vías o espacios de uso público se resolverá:

- Con soluciones mixtas de cerramiento, formadas por una parte ciega de fábrica de 0,50 m. de altura y el resto diáfano o con formación vegetal hasta los 2,50 m. de altura.

- Con soluciones diáfnas o con formación vegetal hasta los 2,50 metros de altura.

- Con soluciones ciegas de cuidada estética que no formen frentes continuos de longitud superior a 20 metros y altura que no sea superior a 2,00 metros.

AI27. PROTECCION DEL ARBOLADO EXISTENTE

El arbolado existente en la ciudad, ya esté calificado como zona verde de uso público, como esté constituido por unidades forestales aisladas dignas de protección especial, será objeto de consideración y conservación.

Los Ayuntamientos deberán establecer, a lo largo de las vías y en espacios públicos, las plantaciones de arbolado necesarias para el ornato, forestación y protección del soleamiento.

En cualquier caso, cualquier obra de modificación del suelo urbano que afecte a algún ejemplar arbóreo, ya sea pública o privada, deberá hacer especial mención de los ejemplares arbóreos existentes, señalándolos en los planos topográficos y protegiéndolos debidamente durante el desarrollo de las obras.

3.4. CONDICIONES DE USO

AI28. OBJETO DE LA REGULACION DE LOS USOS

A los efectos de las Ordenanzas del Suelo Urbano en estas Normas Subsidiarias Provinciales, la definición y reglamentación de los usos tiene por objeto regular las diferentes utilidades de las edificaciones en suelo urbano, según las actividades que en ellas puedan desarrollarse.

AI29. TIPOS DE USOS. DEFINICIONES

En este apartado se definen, de forma general y exhaustiva, las diferentes clases de usos:

1. USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

2. USOS COMPATIBLES PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

3. USOS CARACTERISTICOS Y COMPLEMENTARIOS

4. USOS PUBLICOS, COLECTIVOS Y PRIVADOS

5. USOS GENERALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS

1. USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

Son usos existentes aquellos que preexisten a la aplicación de estas Ordenanzas cuando deba modificarse el estado de una edificación en suelo urbano.

Son usos propuestos lo que proceden de una nueva calificación del suelo por aplicación del planeamiento. En el caso de estas Normas Subsidiarias, dado que éstas no califican suelo, el uso propuesto se limita a la proposición contenida en un proyecto de edificación, que es objeto de licencia municipal, y a las actividades que en él se desarrollen.

2. USOS COMPATIBLES, PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Son usos compatibles, los distintos usos que puedan coexistir en una misma parcela o edificación con el uso característico.

Son usos permitidos, todos los usos pormenorizados contenidos en estas ordenanzas, ya constituyan uso característico o complementario.

Son usos prohibidos, los que están específicamente vedados por estas Ordenanzas, por ser incompatibles con los permitidos o por no estar de acuerdo con otras normas de distinto rango administrativo.

3. USOS CARACTERISTICOS Y COMPLEMENTARIOS

Son usos característicos los que tienen el carácter dominante en una parcela o edificación.

Son usos complementarios los que coexisten con el uso dominante, ocupando espacialmente una parte proporcional de la parcela o la edificación.

4. USOS PUBLICOS, COLECTIVOS Y PRIVADOS

Son usos públicos los referentes a usos y servicios públicos de la Administración y los que, por su gestión, recaen sobre bienes de dominio público.

Son usos colectivos, aquellos de propiedad privada, destinados al uso público.

Son usos privados, los realizados por particulares sobre bienes de propiedad privada.

5. USOS GENERALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Son todos los que considera estas Ordenanzas para el Suelo Urbano y que se exponen de forma exhaustiva en la realización siguiente, según cada nivel de agregación:



Pormenorizados	Globales	Generales	
Unifamiliar	Vivienda	Residencial	
Colectiva			
Comunitario	Residencial		
Hostelería			
Industria	Industrial		
Almacenes			
Planta baja o exclusivo	Terciario	Productivo	
Planta baja o exclusivo	Comercial		
Garajes, Servicios Automóvil	Transporte		
Educativo Cultural	Equipa- mientos		
Sanitario Asistencial			
Deportivo			
Asociativo			
Religioso			
Espectáculos			
Parques	Espacios Libres	Dotacional	
Areas Agrícolas			
Adminstración	Servicios Públicos		
Servicios Urbanos			
Cementerios			
Electricas	Infraestruc- turas		
Gas			
Agua			
Saneamint. y Depurac.			
Teléfono			
Evacuación			

A130. USO RESIDENCIAL

Es el uso general que corresponde al alojamiento humano. Se compone de los siguientes usos globales:

1. USO DE VIVIENDA: correspondiente al alojamiento familiar.

2. USO RESIDENCIAL. correspondiente al alojamiento comunitario permanente o temporal.

El uso de vivienda constituye el uso característico principal de los municipios que son objeto de regulación por estas Ordenanzas de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias Provinciales y con el coexisten el resto de usos complementarios:

1. USO DE VIVIENDA

Comprende como usos pormenorizados:

– USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde al uso de vivienda en parcela independiente; en las dos situaciones siguientes:

SITUACION 1: En parcela independiente con tipología de edificación aislada.

SITUACION 2: En parcela independiente con tipología agrupada horizontalmente formando casco.

– USO DE VIVIENDA COLECTIVA

Corresponde al uso de vivienda agrupada vertical u horizontalmente con otras, de forma que la agrupación final tenga un acceso común.

2. USO RESIDENCIAL

Comprende como usos pormenorizados:

– USO RESIDENCIAL COMUNITARIO

Corresponde al alojamiento comunitario permanente de personas no ligadas normalmente por vínculos familiares, como residencias de ancianos, comunidades religiosas, niños, etc.

– USOS HOSTELERIA

Corresponde a los locales para el alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, moteles, hostales, hoteles, etc. Las condiciones de volumen, higiénico sanitarias y estéticas de la edificación residencial quedan reguladas en los apartados anteriores 3.1., 3.2., y 3.3.

A131. USO PRODUCTIVO

Es el uso general que corresponde a la transformación, almacenaje y distribución de materias, así como la producción de bienes de servicio.

Comprende los siguientes usos globales:

1. USO INDUSTRIAL

Corresponde a las operaciones de transformación y almacenaje.

2. USO TERCIARIO

Corresponde a las actividades de servicios administrativos, ya sean públicas o privadas.

3. USO COMERCIAL

Corresponde a las actividades ligadas al comercio.

4. USO TRANSPORTES

Comprende las actividades relacionadas con los locales al servicio del automóvil.

A132. USO INDUSTRIAL

Comprende dos usos pormenorizados: USO INDUSTRIAL Y USO DE ALMACENES.

USO INDUSTRIAL

Corresponde a los locales destinados al conjunto de operaciones para la producción y transformación de materias primas, envasado, transporte y distribución (excluyendo su venta directa al público).

Comprende las categorías siguientes:

a) Primera Categoría.

INDUSTRIAL ARTESANA

Constituida por locales destinados a las actividades de artes u oficios, ligados a la vivienda o inmediatos a ella, y que no ofrecen molestias a la misma.

O bien, a las actividades de conservación, reparación, etc.

Se consideran dos tipos de situaciones:

SITUACION 1. En bajos de la vivienda o anexo a vivienda unifamiliar.

SITUACION 2. En edificio exclusivo situado entre medianeras.



Como son: fontanero, pintor, escultor, lavandera, panadería, carpintería, etc.

b) Segunda Categoría.

INDUSTRIA COMPATIBLE

Constituida por locales destinados a actividades industriales compatibles con la vivienda; producen un nivel mínimo de molestias en su situación de proximidad en relación con la vivienda.

Se consideran dos tipos de situaciones;

SITUACION 1. En edificio exclusivo entre medianeras.

SITUACION 2. En edificio exclusivo aislado.

c) Tercera Categoría.

INDUSTRIA TOLERABLE

Sus actividades producen un nivel permisible de molestias, con dos situaciones admisibles:

SITUACION 1. En edificio exclusivo entre medianeras.

SITUACION 2. En edificio exclusivo aislado y dentro de parcela con ocupación nunca superior al 70 por ciento.

d) Cuarta Categoría.

INDUSTRIA INCOMPATIBLE.

Constituida por las actividades industriales propiamente dichas, sin limitaciones de superficie y potencia.

Es permitida con la exclusión de las "nocivas, o peligrosas".

Se considera admisible en la:

SITUACION 1. En edificio exclusivo aislado y dentro de parcela, con ocupación nunca superior al 60 por ciento.

e) Quinta Categoría.

INDUSTRIA AGROPECUARIA

Son industrias de carácter agropecuario en zonas periféricas del núcleo urbano que contactan con el campo abierto.

Es admisible en:

SITUACION 1. En edificio exclusivo, parcela periférica al casco y accesibilidad directa al campo abierto.

Los grados de compatibilidad y estándares límites de los usos en cada una de las situaciones se consideran en el siguiente CUADRO ANEXO:

CATEGORIA	SITUACION				
	Bajos o anexo a vivienda unifamiliar	Edificio exclusivo entre medianeras	Edificio exclusivo aislado		
	0,05	0,075			D
	5	10			P
	0/1/1,5	0/1/1,5	NO		E
Talleres	5	5			V
Artesanía	40	0	40	0	30
	55	0	55	15	N

Compatible	NO	0,1	0,1
		50	350
		1/2/1,5	1/2/5
		5	15
		40	15
		60	30
		45	35
		65	55

Tolerable	NO	0,1	ilimitada
		350	ilimitada
		1/2/5	1/2/5
		15	25
		40	15
		60	30
		50	50
		80	80

Incompatible	NO	NO	ilimitada
			ilimitada
			2/3/ilimit.
			25
			50
			80
			50
			80

D: Densidad de potencia/en KW/m²

P: Potencia/en KW

E: Emisión de humo y polvo

V: Vibración/en pals

N: Nivel sonoro máx. en dB

Día Noche

XX XX EXT.
XX XX INT.

AI33. CONDICIONES DE LOS LOCALES INDUSTRIALES. LICENCIA DE APERTURA

Los locales industriales cumplirán las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad que se desarrolle.

Las actividades estarán autorizadas por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Dec. 2.414/61 de 30 de Noviembre) y cumplirán las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Los locales estarán dotados de la iluminación y ventilación adecuadas al criterio de los Servicios Técnicos competentes y dispondrán de los materiales de construcción apropiados, que deben cumplir las Normas Básicas de la Edificación N.B.E./C.I.-79, N.B.E./C.A.-81 y N.B.E./C.I.-81 de forma que se eviten las vibraciones y ruidos hacia el exterior.

La fuente de energía utilizada estará dotada de los elementos de construcción y seguridad necesarios para cada caso de energía. Igualmente, los motores y máquinas, así como las instalaciones de fuerza y alumbrado estarán proyectados y realizados por técnico competente y requerirán la expedición por parte del Municipio u Oficina competente de la LICENCIA DE APERTURA DEL LOCAL Y SUS ACTIVIDADES, comprensiva y justificativa del cumplimiento de las normas vigentes.

En cualquier caso, se atenderá a la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" con-



tenidos en el correspondiente Reglamento de Actividades.

En el caso de que se produjera incumplimiento o denuncia de un local nuevo o actividad, o reforma de existente, el Ayuntamiento procederá a establecer las medidas correctoras, bien requiriendo a la parte o realizando las obras a su costa, pudiendo proceder a la paralización de la actividad industrial. Esta disposición municipal se extenderá al control ambiental, determinación de las condiciones de seguridad respecto del fuego y la explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, vibraciones y ruidos, emisiones de gases, vertidos industriales, etc.

A134. USO DE ALMACENES

Para las actividades de almacenaje, a los efectos de compatibilidades y regulación de los locales y la edificación es asimilable lo señalado para la industria en el artículo 133 anterior.

A135. USO TERCIARIO

Los locales donde se desarrollen las actividades correspondientes a servicios terciarios de carácter público o privado son compatibles con la vivienda y la industria en cualquiera de las situaciones:

SITUACION 1. Bajos de Oficinas en edificaciones con otros usos.

SITUACION 2. Locales de Oficinas en cualquier posición de la edificación.

SITUACION 3. Edificios exclusivos de Oficinas.

Los locales cumplirán todos los requisitos y normativa vigente, especialmente en cuanto a Seguridad e Higiene en el Trabajo y protección contra incendios.

A136. USO COMERCIAL

Comprende los usos pormenorizados siguientes: **BAJOS COMERCIALES Y EDIFICIOS COMERCIALES.**

1. **BAJOS COMERCIALES.** Corresponde a los locales en planta baja de la edificación destinados al comercio al por mayor o menor y a la prestación de servicios privados al público.

Se considerarán tres niveles de locales comerciales en planta baja:

NIVEL 1: Superficie menor de 50 m² y tolerancia de almacén.

NIVEL 2: Superficie entre 50 y 150 m² y tolerancia de almacén.

NIVEL 3: Sin limitación de superficie y con posibilidades de sótano, almacén y entreplanta.

2. **EDIFICIOS COMERCIALES.** Corresponde a edificios exclusivos destinados a los usos definidos en el apartado anterior.

A137. CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES COMERCIALES

La zona destinada al público no será inferior a 6 m² y no estará comunicada directamente con la vivienda, sino a través de pasos intermedios.

Los locales estarán dotados de servicios sanitarios según la normativa vigente y de iluminación y ventilación natural o artificial.

Cumplirán la normativa general de Seguridad e Higiene y las Normas básicas de la Edificación N.B.E./C.P.I.-81, N.B.E./C.A.-81 y N.B.E./C.T.-79.

Los locales comerciales dedicados a la alimentación podrán ser objeto de una regulación especial procedente del Municipio o competencia administrativa de rango superior.

Los locales comerciales, así como los dedicados a actividades Terciarias, requerirán **LICENCIA DE APERTURA** de los locales y las actividades.

A138. USO DEL TRANSPORTE

Comprende este uso global los de garaje y servicios del automóvil, estacionamiento y estaciones de combustible.

1. USO DE GARAJE Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

Corresponde a los locales destinados a estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase y los destinados a conservación y reparación del automóvil.

Comprende los niveles siguientes:

NIVEL 1. Garajes de uso privado.

1.1. Anexo a viviendas y superficie máxima de 50 m² (dos coches).

1.2. Anexo a vivienda en edificio exclusivo y superficie máxima de 200 m².

NIVEL 2. Garajes de uso colectivo.

2.1. En planta baja, sótano o semisótano de viviendas colectivas y superficie sin limitación (1 plaza/vivienda).

2.2. En edificio exclusivo y sin limitación de superficie.

NIVEL 3. Garajes industriales anejos a industriales y regulación asimilada al **USO INDUSTRIAL**.

2. USO DE ESTACIONES DE COMBUSTIBLE

Comprende los locales destinados, mediante la correspondiente concesión administrativa, al suministro de carburantes, lubricantes, etc., y otras actividades relacionadas con los vehículos de motor.

Tienen el carácter de local de uso exclusivo incompatible con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.

Su regulación se ajustará a las disposiciones oficiales existentes, especialmente a lo establecido en el "Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos".

A139. CONDICIONES DE LOS GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

Las instalaciones del uso de garajes y servicios del automóvil se ajustarán a la normativa vigente sobre la materia, y especialmente al apartado: ANEXO A9, "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" contenidas en la N.B.E./C.P.I.-81.



El acceso al garaje privado en los niveles 1.1. y 1.2. podrán realizarse directamente desde la calzada. La entrada tendrá una puerta y paso de entrada, con vado en acera, de 3 metros, como mínimo de ancho.

El acceso al garaje colectivo en los niveles 2.1. y 2.2. tendrán un zaguán horizontal previo de entrada entre la acera y la puerta, de dimensiones 3 metros de ancho y 5 metros de profundidad, donde no se puede desarrollar ninguna actividad.

Se podrá utilizar el portal del edificio como acceso al garaje siempre que sea para uso exclusivo de los ocupantes del inmueble y su superficie no pase de 500 m².

Los accesos de garajes, por encima de los 500 m², se ajustarán a lo establecido en la N.B.E./C.P.I.-81.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 por ciento de pendiente y las rampas en curva el 12 por ciento, medido por la línea media. Su anchura será de 3 metros como mínimo y radio de curvatura en el eje superior a 6 metros.

La altura libre mínima será de 2,40 metros.

La ventilación requerirá un estudio específico que impida la acumulación de gases nocivos y prevea la detección de CO de forma automática, mediante patios o chimeneas.

En cualquier caso, se asegurará una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

Estos locales cumplirán las condiciones de control ambiental que se requieren para los usos industriales.

A140. USO DOTACIONAL

Comprende este uso general, las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones, ya sean de carácter público, privado o colectivo, las dotaciones de servicios y abastecimientos y las correspondientes a los espacios libres y zonas verdes.

Comprende los siguientes usos globales:

1. **USO DE EQUIPAMIENTOS:** corresponde a las actividades que proveen de equipamientos sociales, asistenciales y culturales.
2. **USO DE ESPACIOS LIBRES:** correspondiente a los espacios libres y zonas verdes.
3. **USO DE SERVICIOS PUBLICOS:** corresponde a los usos ligados con servicios a la comunidad, administración, defensa, servicios públicos, etc.
4. **USO DE INFRAESTRUCTURAS.** correspondiente a las dotaciones de las redes de servicio y abastecimiento.

A141. USO DE EQUIPAMIENTOS

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

1. EDUCATIVO-CULTURAL

Comprende los locales propios de las diversas actividades de formación y enseñanza, tales como

preescolar, E.G.B., B.U.P., F.P., guarderías, academias, etc.

Y aquellos destinados a la conservación y transmisión de los conocimientos como bibliotecas, archivos, museos, salas de exposición, etc.

2. SANITARIO-ASISTENCIAL

Corresponde a los locales donde se desarrollan las actividades propias de la asistencia médica, como consultorios, ambulatorios, clínicas, dispensarios, etc.

Y aquellos propios de la asistencia social no sanitaria.

3. DEPORTIVO

Comprende los espacios libres, locales o edificaciones, de dominio público o privado, para la práctica deportiva.

4. ASOCIATIVO-SALAS DE REUNION

Corresponde a los locales propios de las actividades socio-culturales y de relación, como entidades sociales, bares, restaurantes, discotecas, etc.

5. RELIGIOSO

Corresponde a los locales destinados al culto, como centros parroquiales, templos, etc.

6. ESPECTACULOS

Es el uso correspondiente a los locales donde se desarrollan actividades artísticas, culturales o de representación como teatros, cines, circos, plazas de toros, etc.

CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS

Se establecen dos niveles:

NIVEL 1. Actividades al aire libre con Kioscos de bebidas, hasta de 12 m² en una planta.

NIVEL 2. Local en planta baja con tolerancia de sótano-almacén.

Las salas de reunión se regularán por la reglamentación de las salas de espectáculos y las que sean de aplicación. En particular, estos locales no deberán crear afecciones sobre el uso residencial entre las 22 horas y las 9 horas.

A142. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

PARQUES: espacios ordenados y destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para el ocio de la población.

ESPACIOS AGRICOLAS: son espacios caracterizados por constituir suelo agrícola incorporado al suelo urbano, como huertas, sotos, etc.

En estos espacios está prohibida cualquier tipo de edificación que no esté vinculada a cada uno de los usos definidos.

A143. USO DE SERVICIOS PUBLICOS

Comprende los usos pormenorizados, de Administración, Servicios urbanos, etc., tales como: Administración Municipal, Protección ciudadana, mataderos, mercados, cementerios, etc.



A144. USO DE INFRAESTRUCTURAS

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

- Infraestructuras eléctricas: subestaciones, centros de transformación, líneas de alta y baja tensión, etc.
- Infraestructuras del gas.
- Infraestructuras de abastecimiento de agua.
- Infraestructuras del vertido: saneamiento, depuración, etc.
- Instalaciones de telefonía.
- Evacuación de residuos y basura.

TÍTULO 4.— NORMAS DE PROTECCIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**A145. NORMAS GENERALES**

A los efectos de la determinación de la normativa de protección del suelo no urbanizable, se consideran los siguientes tipos de protección:

4.1. Protección de las infraestructuras y los servicios.

4.2. Protección del medio ambiente.

- Medio físico.
- Medio cultural.

4.3. Protección del paisaje natural.

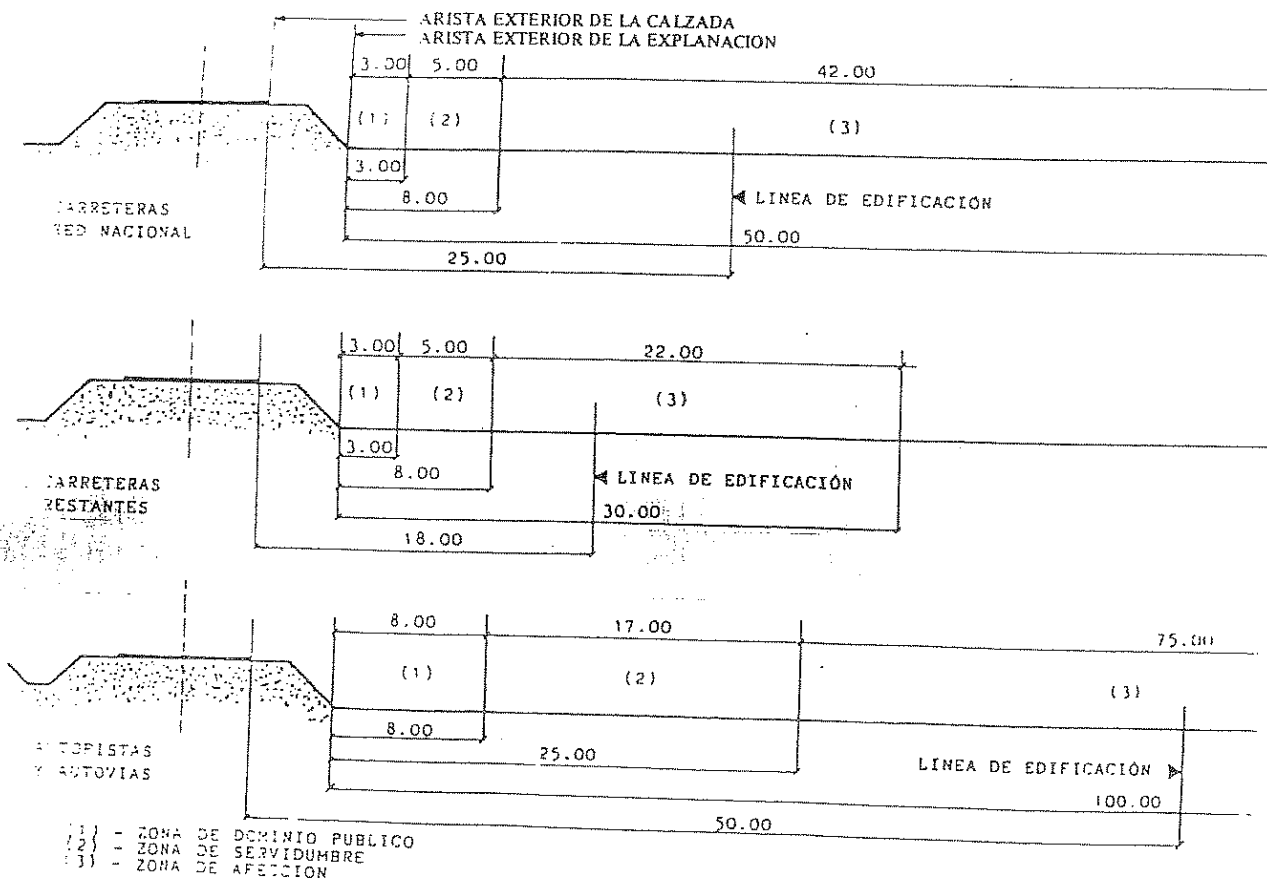
- Áreas de protección específica.

4.1. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS**A146. PROTECCIÓN DE LA RED DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

La regulación del uso, planificación, proyección, construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras tiene lugar por aplicación de la vigente "Ley de Carreteras/51/1974 de 19 de Diciembre (B.O.E. 305/21-12-1974)" y el "Reglamento General de Carreteras/R.D./1073/1977 de 8 de Febrero (B.O.E. 117/17-5-1977)".

A tales efectos, la regulación de las edificaciones construcciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre el suelo colindante con ellas se expresa en los esquemas adjuntos en los que se definen tres zonas características: Zona de dominio público, Zona de servidumbre y Zona de afección, sobre las que se distinguen dos tipos de situaciones, según las categorías de las vías.

— **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.** No se permite ningún tipo de edificación.



Expediente n.º: 60/2025

Informe de los Servicios Técnicos

Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales

INFORME DE CÉDULA URBANÍSTICA

PRIMERO. La situación urbanística de la parcela es la siguiente:

- Ubicación: CL ERAS 4 Suelo 19283 ANGUITA [GUADALAJARA]
- Superficie: 310 m² de parcela, según catastro.
- Linderos: Al noreste: Parcela en Calle Eras 8
Al sureste: Parcela en Calle Eras 2
Al suroeste: Calle Las Eras
Al noroeste: Parcela en Calle Eras 6
- Referencia catastral: 3322402WL5432S0001GJ

SEGUNDO. El planeamiento urbanístico que resulta aplicable es el siguiente:

- En el municipio de Anguita rigen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Provinciales de Guadalajara (**NN.SS.PP**) publicadas en el BOP el día 3 de junio de 1897 a las que se deben ajustar todos los actos de edificación y obra civil.

TERCERO. Puesto que el municipio de Anguita no cuenta con planeamiento urbanístico propio, para poder clasificar el suelo urbano se debe tener en cuenta lo indicado en el artículo 48 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero en el que se adscriben al suelo urbano consolidado los *“terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.”*

La parcela en Calle Eras nº 4 se encuentra dentro del núcleo de población y se encuentra completamente urbanizado, por lo que se clasifica como **suelo urbano**.

CUARTO. Las condiciones de edificación se establecen en el Título 3 de las NN.SS.PP “Ordenanzas Generales de la Edificación en Suelo Urbano”, las cuales se adjuntan como anexo a este informe.

Y para que conste a los efectos oportunos.

En Anguita, la Arquitecta de la Mancomunidad Sierra Ministra, Sara Herranz Marco.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Sara Herranz Marco (1 de 1)
ARQUITECTA
Firma: 9/03/2025
HASH: 5d74ed4e028565325adfc04b5a17861e5e

Cód. Validación: 94JMXGJGRSNTXAYRNZRXZYTT
Verificación: <https://anguita.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 19



Programas, Normas y Ordenanzas, sujeta a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento mencionado. Así, se considerarán infracciones urbanísticas:

- a) La vulneración del Ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que se realicen sin licencia.
- c) Las actuaciones en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

Las infracciones se clasifican en graves y leves, debiéndose agravar o atenuar la responsabilidad de los infractores según lo establecido en el Reglamento de Disciplina.

Las reglas para la aplicación de las sanciones, así como la competencia y procedimiento de aplicación seguirán lo estipulado en las secciones 3 y 4 del mencionado Reglamento.

Las sanciones y su régimen de aplicación establecerán dos tipos generales:

- En materia de parcelación.
- En materia del uso del suelo y edificación.

El detalle y cuantía de las sanciones seguirá lo establecido en las sanciones primera y segunda del Capítulo 2 Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de un año desde la fecha que se hubiera cometido o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionado cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

TITULO 3. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

3.1. CONDICIONES DE VOLUMEN

A31. SOLAR

Es la superficie de suelo urbano que queda definida como tal por el planeamiento, si lo hubiere.

En el caso de que éste no existiera deberá cumplirse las siguientes condiciones: contar con acceso rodado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

O bien, que estando comprendida en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un Proyecto de Delimitación, que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al art. 41 de la Ley del Suelo sea aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, Administración Autonómica y previo informe de la Diputación Provincial (Según queda establecido en los artículos 82 y 81.2 de la Ley).

Cualquier solar es susceptible de edificación inmediata y por tanto poseer las características de parcela edificable.

A32. PARCELA EDIFICABLE

Es el solar o parte de solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales. Si éstas no estuvieran definidas, serán las limitadas por los linderos y alineaciones actuales.

A33. ALINEACIONES

Se entiende por alineación la línea que separa el suelo destinado a viales y uso público de los adscritos a otros usos, independientemente de la titularidad pública o privada de los mismos.

A34. CLASES DE ALINEACIONES

1. ALINEACION ACTUAL

Es la existente, que señala el límite entre las propiedades actuales y los viales y espacios libres de uso público.

2. ALINEACION OFICIAL

Es la que determina el planeamiento.

3. ALINEACION EXTERIOR

Es la que define el límite entre la parcela edificable y los espacios libres de uso público.

4. ALINEACION INTERIOR

Es la que define el límite entre la edificación y la superficie dentro de una parcela edificable o manzana.

5. ALINEACION DE CERRAMIENTO

Es la que define los límites del cerramiento de la parcela edificable aislada.

6. ALINEACION DE FACHADA

Es la alineación exterior o interior que define los límites de las fachadas de la edificación, excluyendo los vuelos admisibles.

A35. RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

A36. CLASES DE RASANTES

1. RASANTE ACTUAL

Es el perfil longitudinal del viario existente. En el caso de no existir figura de planeamiento, la rasante actual coincide con la oficial.

2. RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento existente, si lo hubiera.

3. RASANTE NATURAL

Es la que corresponde al perfil natural del terreno sin haber recibido ningún tipo de transformación.

4. RASANTE NUEVA

Es la que resulta de la explanación u otras obras civiles que modifiquen la rasante natural.

A37. PLANO DE FACHADA

Es el plano vertical, trazado paralela y tangencialmente a la fachada en su punto más saliente, excluyendo salientes y vuelos de la misma y que



Es la cantidad máxima, expresada en m², de
ficación que puede realizarse sobre un terri-
Puede ser bruta o neta según la aplicación corres-
podniente del índice de edificabilidad.

A53. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es la cantidad de superficie total comprendida por los límites exteriores del edificio, una vez se sumen las superficies de todas y cada una de sus plantas. Tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de un terreno.

Se entenderá por superficie edificada:

1. La superficie de todas las plantas de la edificación que sean transitables, incluyendo plantas bajo la rasante y bajo cubierta cuando sean accesibles.
2. La superficie ocupada por elementos estructurales e instalaciones.
3. Las terrazas, balcones y cuerpos volados, dispongan o no de cerramiento.
4. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de la parcela, siempre que constituyan volumen cerrado y tengan carácter permanente.

No constituyen superficie edificada computable:

1. Los patios interiores, aunque sean cerrados.
2. Los soportales y plantas diáfanos porticadas.
3. Las cubiertas planas.
4. Las construcciones secundarias que no constituyan carácter consolidado, como cobertizos, invernaderos, etc.
5. Los elementos de cubierta siempre que no tengan uso.

A54. SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es el valor de la superficie edificada total. En el caso de la vivienda será la suma de la superficie UTIL y la superficie ocupada por elementos estructurales, constructivos e instalaciones.

A55. SUPERFICIE UTIL

Es la comprendida en el interior de los límites marcados por muros, tabiques, o cerramientos.

A56. NIVEL DE LA PLANTA BAJA

Es el plano de nivelación de la planta baja a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio.

El nivel de planta baja se fijará:

- a) En edificación cerrada respecto de la alineación de vial. Por la rasante de la vía, sobre la que podrá situarse a un máximo de 1,40 metros.
- b) En edificación aislada. La cara superior de la solera o forjado no podrá situarse a más de 1,20 metros sobre la rasante del terreno, medido en cualquier punto de las líneas de edificación.
- c) En edificación sometida al planeamiento y al proceso de urbanización, vendrán determinadas en el Plan correspondiente. La rectificación de cotas requeridas por necesidades de edificación o diseño vendrá precedida por la formulación de un Estudio de Detalle que se tramitará en la forma establecida.

Por aplicación de esta normativa puede surgir edificación escalonada, con diferentes niveles de planta baja y consiguientemente diferentes

A57. DIFERENCIAS DE NIVEL ENTRE PARCELAS COLINDANTES

Cuando exista un desnivel entre dos parcelas colindantes, o entre una parcela y un espacio de uso público, se podrá:

- a) En el caso de desnivel entre dos parcelas colindantes, levantar un muro de contención que no podrá alcanzar una altura superior a 1,50 metros por encima o debajo de la rasante del terreno.
- b) En el caso de desnivel de una parcela con espacio de uso público el muro no será superior a 3,00 metros.

A58. ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical medida desde el nivel de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de la última planta de la edificación.

A59. ALTURA TOTAL

Es la altura medida hasta la parte más alta de la cubierta.

A60. ALTURA DE PISO

Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

A61. ALTURA LIBRE

Es la distancia medida en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

A62. ALTURA MAXIMA

La altura regulada por estas Normas tiene el carácter de altura máxima y puede no ser agotada por voluntad del propietario de la parcela.

A63. MEDICION DE LA ALTURA EN FUNCION DEL ANCHO DE LA CALLE

A los efectos de estas Normas Subsidiarias, con carácter general y con independencia del ancho de la calle, no podrá edificarse una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, incluyendo la planta baja.

Sin embargo, y teniendo en cuenta el volumen y tipologías de la edificación existente en cada municipio, cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de tres cuartas partes, se podrá autorizar que las nuevas edificaciones alcancen la altura media en cada tramo de los edificios ya construidos.

Se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal igual o inferior a 0,5.



el número de plantas se incrementará en una unidad.

En el caso general, la altura reguladora de la edificación se relacionará con el ancho de la calle que da frente a los edificios, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Ancho de la calle	Altura metros	Núm. de plantas
Hasta 3 m.	3	Planta baja
De 3 a 6 m. 9 inclusive	6	Planta baja y 1 piso
De más de 6 m.	9	Planta baja y 2 pisos

En las plazas, las edificaciones tomarán la altura correspondiente a la calle de más anchura que concurre a la plaza.

En esquinas de calles concurrentes, tomarán la altura y el número de plantas correspondiente a la calle más ancha en una longitud de fachada, en la calle más estrecha, no superior a los 15 m. con la condición de no dejar paredes medianeras.

A64. MEDICION DE LA ALTURA EN LA EDIFICACION AISLADA

La altura máxima permitida en edificación aislada será la correspondiente a 2 plantas. Por encima de esta altura, se permite el aprovechamiento, para uso vividero, bajo faldón de la cubierta, siempre que la altura útil bajo la misma sea superior a 2,20 metros en un 50 por ciento de la sección transversal tipo.

Igualmente se permite la construcción de sótanos o semisótanos que podrán ser vivideros siempre que reunan las condiciones generales establecidas en las Ordenanzas para Suelo Urbano (A68 y A69).

A65. MEDICION DE ALTURAS EN FINCAS COLINDANTES CUANDO EXISTEN CIRCUNSTANCIAS DE PROTECCION

En áreas donde existan medidas de protección del patrimonio edificable o de conjuntos urbanos, o bien donde se precisara una especial adecuación de la edificación al entorno urbano, el establecimiento de las alturas estará condicionado por:

a) Un análisis previo de las tipologías edificatorias del entorno.

b) La determinación gráfica de los elementos edificatorios fundamentales: cornisas, zócalos, impostas, etc, en un croquis de los alzados del conjunto estudiado.

Como resultado de estos dos aspectos se establecerá el número de plantas por los Servicios Técnicos Municipales o aquellos competentes de nivel superior.

A66. MEDICION DE ALTURAS EN PATIOS

La altura de la edificación en patios se medirá desde el nivel de planta baja.

A67. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Se admitirán con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

a) El volumen de cubierta que en cualquier caso no deberá sobrepasar los 45 grados desde el borde del alero.

b) Los remates de antepechos ornamentales o constructivos siempre que no rebasen la altura máxima de 1,20 metros.

c) Los remates aislados de carácter ornamental.

d) Los torreones o remates producidos por la salida de escaleras, ascensores, depósitos e instalaciones, que no podrán rebasar un plano de 45 grados desde el borde del alero.

e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, extracciones, instalaciones de energía solar, etc, según determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU o las Normas de la buena construcción.

A68. SOTANO

Se entiende por sótano la planta, cuya superficie pudiendo ocupar la totalidad o más del 50 por ciento de la superficie construida, tiene su paramento del techo por debajo del nivel de planta baja del edificio.

No podrá instalarse en sótano ninguna pieza vividera, su altura libre no será inferior a 2,20 metros, y altura de piso no será inferior a 2,50 metros.

A69. SEMISOTANO

Se entiende por semisótano la planta, cuya superficie pudiendo ocupar la totalidad o más del 50 por ciento de la superficie construida, tiene el plano de su pavimento a una cota inferior al nivel de planta baja y el plano del paramento del techo por encima del nivel de planta baja.

El nivel de su pavimento no podrá estar a una cota inferior a 1,30 metros desde la rasante de la acera.

En los semisótanos podrán instalarse locales no residenciales siempre que estén dotados de la iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, así como dispongan de las soluciones oportunas antihumedad.

El número total de plantas bajo rasante de la acera, incluyendo los semisótanos, no podrá exceder de 3. La cara superior del forjado del último sótano no distará más de 7,5 metros desde la rasante de la acera.

A70. PLANTA BAJA

Es la planta que en su totalidad, o en más del 50 por ciento de su superficie, es coincidente con el nivel de referencia del edificio.

Su altura libre, en cualquier caso, no será inferior a 2,70 metros.

A71. ENTREPLANTA



jado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

En cualquier caso, la superficie construida de la entreplanta no rebasará el 50 por ciento de la superficie útil del local o vivienda al que esté adscrita.

La superficie de las dos plantas generadas por la entreplanta deberán poseer una altura superior a 2,50 metros.

La superficie de la entreplanta será computable dentro de la superficie edificada total.

A72. PLANTA DE PISO

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado del techo de la planta baja.

La altura libre de la planta de piso será al menos de 2,50 metros.

A73. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES. CEDULA URBANISTICA

Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento de las alineaciones y rasantes en suelo urbano. De esta forma, en el caso de cualquier solicitud de licencia municipal presentada ante el Municipio, el Ayuntamiento, asesorado por sus técnicos u oficina técnica territorial que lo sustituya, procederá al deslinde o "tira de cuerdas" que defina las nuevas líneas que definirán la edificación que se pretende construir.

Este proceso de señalar las alineaciones y rasantes podrá ser el resultado de una simple consulta, ante los Ayuntamientos, de los titulares de parcelas edificables contenidas en suelo urbano.

Esta consulta tendrá el rango de solicitud de CEDULA URBANISTICA, tal como lo define la Ley del Suelo, e irá acompañada de las características edificables de la parcela y todas aquellas consideraciones administrativas, jurídicas, urbanísticas y técnicas que considere el Ayuntamiento para el justo aprovechamiento urbanístico de la parcela y su posterior desarrollo constructivo.

A tal efecto, la CEDULA URBANISTICA incluirá fundamentalmente los aspectos siguientes:

- Definición de las alineaciones y rasantes oficiales.
- Definición de la parcela edificable.
- Número máximo de plantas, con la consideración de las construcciones permitidas por encima de la altura.
- Definición de la profundidad máxima edificable.
- Dimensiones de los patios, si los hubiere.
- Condicionantes impuestas por la condición de edificación protegible, en el caso de obras de reforma, si el casco urbano o el edificio estuviera declarado monumento histórico-artístico o contenido en los Catálogos correspondientes.
- Y todas aquellas consideraciones en relación con las ORDENANZAS DE SUELO URBANO DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE

VINCIALES U OTRA NORMATIVA VIGENTE GENERAL.

3.2. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACION

3.2.1. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

A74. PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de las siguientes piezas o habitaciones: vestíbulo de entrada, estar-comedor, cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo.

Todas las piezas que componen una vivienda deberán ser independientes entre sí, no sirviendo ninguna de ellas como elemento de paso entre dos de ellas.

A este respecto, y en relación con las demás condiciones que debe poseer la vivienda, servirá como elemento regulador el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial redactado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y aquellas otras disposiciones que sean procedentes de la Comunidad Autónoma y Administración Municipal.

A75. DIMENSIONES MINIMAS DE LAS HABITACIONES

Las dimensiones mínimas de las habitaciones o piezas que componen una vivienda serán las siguientes:

	Super. m. ²	Volú. m ³
1. 1 dormitorio de 1 sola cama	6,00	15,00
2. 1 dormitorio de 2 camas	10,00	25,00
3. Cuarto de estar-comedor	10,00	25,00
4. Cocina	5,00	12,50
5. Un aseo	3,00	7,50
6. Los pasillos tendrán al menos una anchura de 0,90 m., salvo en el vestíbulo de entrada que tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.		
7. Si la cocina y el estar-comedor forman una pieza unitaria, puede llegar a disponer de una dimensión mínima de 14 m2.		

A76. HABITACION EXTERIOR

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumpla algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que den sobre un vial, ya sea calle o plaza.
- b) Que den sobre el espacio libre de una parcela edificada.
- c) Dar a patio cerrado o abierto, cumpliendo las ordenanzas de patios.
- d) Dar a un espacio libre, calle o plaza.

A77. HABITACION INTERIOR

Es aquella cuyos huecos no cumplan las condiciones establecidas para la habitación exterior.

Pueden considerarse, no obstante, como exte-



incorporada a una habitación exterior mediante una embocadura diáfana, de dimensión superior al 60 por ciento de la sección transversal de la habitación exterior.

A78. PIEZA HABITABLE O VIVIDERA

Es aquella donde se desarrollan actividades de habitación o estancia que requieran la permanencia de las personas para su uso o reposo.

Toda pieza habitable debe ser exterior.

A79. PIEZA NO VIVIDERA

Es toda aquella donde no es permanente la estancia de las personas y, por tanto, puede ser interior.

A80. VENTILACION

Es la capacidad de renovación del aire de una habitación desde el exterior. Puede ser:

- Directa: mediante huecos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubierta.
- Indirecta: mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos.

Cualquier tipo de local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

A81. ILUMINACION

Es la acción de dotar de luz a un local. Puede ser natural o artificial, dependiendo de que la fuente luminosa sea solar o energética.

En cualquier caso, el nivel de iluminación de cualquier local será superior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cms. del suelo.

A82. SOLEAMIENTO

Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de las edificaciones.

De este modo el factor de soleamiento de una fachada será 1 hora de sol diaria medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación sur, medida en el 22 de Diciembre.

A83. PATIOS. DEFINICIONES

1. PATIOS DE MANZANA

Es el espacio libre central a una manzana, definido por los planos interiores de fachada. Sus dimensiones están reguladas por el fondo edificable máximo.

2. PATIOS DE PARCELA

Es el espacio libre interior de una parcela y su dimensión se establece por diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado.

3. PATIOS DE LUCES

Es el espacio libre contenido dentro del volumen de la edificación y tiene como función la iluminación y ventilación.

4. PATIO INGLES

Es el espacio situado en la alineación exterior

por debajo de la rasante del terreno. Su dimensión en profundidad no será superior a 3,00 metros.

A84. CONDICIONES DE LOS PATIOS

1. PATIOS DE LUCES ABIERTOS

Son aquellos patios, de los definidos en los apartados anteriores, que se configuran con entrantes en fachada y cuya relación entre la profundidad P, medida desde el plano de fachada, y la longitud de su frente F sea $P \geq 1,5 p$.

2. PATIOS CERRADOS

Son aquellos que están contenidos en la edificación cerrada y cuyas dimensiones serán tales que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 parte de la altura del edificio, con un lado admisible mínimo de 3 metros.

Los patios y patinillos de luz y ventilación a cocinas, aseos, etc, serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado, y dispondrán de recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón.

En el caso de edificios de uso no residencial, industrias o comerciales, se podrá tolerar que se cubran en planta baja.

3. PATIOS MANCOMUNADOS

Son patios de luces comunes a edificaciones colindantes que constituyen mancomunidad entre ellos, al objeto de completar o consolidar su dimensión mínima y sus características.

Esta condición deberá establecerse mediante su constitución en escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

La utilización de los patios mancomunados en planta baja podrán establecerse separándolos con rejas o cierres vegetales, en ningún caso con muros de fábrica.

A85. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

No se permite la realización de edificaciones auxiliares o construcciones de ningún tipo en los patios de luces, ya sean de parcela o manzana, mancomunados o no.

Excepcionalmente, podrá ser ocupada la planta baja del patio cuando ello responda:

- A un proyecto de edificación de nueva planta, susceptible de licencia municipal, donde se contempla la utilización en planta baja para un uso no vividero, como comercial, artesanal, etc.
- A un proyecto de reforma de una edificación existente, con el objetivo de una utilización semejante a la descrita en el apartado anterior.

A86. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES NO DESTINADAS A VIVIENDA

Cualquier edificación cuyo uso específico no sea el de vivienda, cumplirá los requisitos mínimos que según su uso prevén los Reglamentos correspondientes: espectáculos, industrias, etc.



Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto Presidencia del Gobierno 2.414/61 de 30-XI).

3.2.2. CONDICIONES DE DOTACION DE LOS SERVICIOS

A87. DOTACION DE AGUA

Toda edificación deberá contar con servicio de agua corriente potable, con una dotación suficiente para las necesidades propias del uso residencial.

En particular, la vivienda tendrá una dotación mínima de doscientos litros diarios para uso doméstico.

Cualquier licencia de edificación otorgada deberá contar con la garantía del caudal necesario para el desarrollo de la actividad, de forma que se garantice su calidad sanitaria.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones vigentes, especialmente lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo. En las soluciones constructivas que componen la fontanería se atenderá a dotar al servicio de las mejores condiciones, especialmente las relativas al:

- Mantenimiento de la continuidad del servicio.
- La conservación de una presión adecuada.
- La disposición de las necesarias llaves de paso que dan independencia a cada punto de consumo, así como de su posibilidad de desagüe.
- La previsión en cada acometida de un espacio reservado para un contador, con dos llaves de paso.
- La protección de la instalación contra la agresión ambiental.

A88. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

La evacuación de aguas pluviales se hará hacia las atajeas y alcantarillas, de forma que no alteren las condiciones higiénicas de la edificación. En caso de no existir alcantarillado urbano frente a la edificación se conducirán por debajo de la acera existente hasta la cuneta y en la forma que indique el Municipio.

La evacuación de aguas residuales quedará definida por las siguientes características:

- La red horizontal de desagüe tendrá una pendiente mayor del 1,5 por ciento.
- La red de fontanería de las unidades residenciales dispondrá de sifones individuales antes de su acometida a las bajantes. En particular, los inodoros dispondrán de un desagüe a la bajante mediante un manguetón menor o igual a 1 metro de longitud.
- Los sumideros dispondrán de rejilla desmontable y cierre hidráulico.
- Las bajantes de la red estarán conectadas a un sistema de ventilación vertical que evite las succiones.
- Las bajantes verticales de la red, en su encuentro con las redes horizontales, estarán do-

tadas de arquetas cuando la red sea enterrada y de registros cuando la red horizontal sea suspendida.

- Cada sistema de evacuación residual de las unidades residenciales finalizará en un pozo general de registro entre la red horizontal y la red general de alcantarillado de la unidad.

En el caso de que la red horizontal recibiera aguas procedentes de garajes u otro uso alternativo, distinto del residencial, dispondrá de una arqueta separadora de fangos y gravas.

- En todos los casos la instalación general de evacuación estará dotada de la protección ambiental necesaria.

La evacuación de aguas residuales en suelo no integrado en el casco urbano, podrá realizarse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica.

En el caso de que la evacuación contenga aguas residuales, el sistema de vertido y depuración requerirá un estudio específico y la aprobación del municipio correspondiente.

A89. EVACUACION DE HUMOS

La evacuación de humos se realizará a través de conductos aislados que eviten la radiación de calor que se transmita a las propiedades colindantes y su salida no desprenderá residuos aéreos que las afecten. A tal efecto, se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

Las salidas de humos procedentes de chimeneas industriales, calefacciones o conductos procedentes de usos colectivos dispondrán de sistemas de purificación.

Los elementos que componen la red de evacuación de humos estarán protegidos contra la agresión ambiental.

A90. INSTALACIONES DE ENERGIA

1. ELECTRICIDAD

Las instalaciones interiores de las edificaciones cumplirán:

- El Reglamento electrotérmico para baja tensión. Decreto 2.413/1973 de 20 de Septiembre.
- Orden del Ministerio de Industria de 31 de Octubre de 1973.
- Resolución de la Dirección General de Energía (B.O.E. 1974 de 5 de Julio).

Las instalaciones exteriores, tanto sean realizadas a cargo de la empresa suministradora de la energía eléctrica, como por los particulares, cumplirán la legislación vigente. En especial, en los núcleos urbanos y edificaciones calificadas como de especial protección histórico-artística, se tendrá gran cuidado en el diseño y disposición de las instalaciones que componen la red. A estos efectos los Municipios que quedaran contenidos en el ámbito de un "Plan Especial de Protección del Patrimonio urbano y arquitectónico", como en Catálogo que le precediera, deberán disponer de un Programa, acordado con la Compañía Eléctrica suministradora, de elimi-



nación o reducción de aquellas instalaciones exteriores de energía eléctrica que afecten sensiblemente a las condiciones de calidad ambiental que los caracterice.

2. PUESTA A TIERRA

Los edificios de nueva construcción poseerán una puesta a tierra de las instalaciones y la estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño contenidas en las Normas Tecnológicas del MOPU.

3. GAS

Los edificios que utilicen el gas como fuente de energía cumplirán en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal y por las condiciones específicas impuestas por el Municipio.

En particular, serán de aplicación las disposiciones siguientes:

- Las normas básicas para las instalaciones de gas en los edificios.
- Orden de Presidencia de 29 de Marzo de 1974
- Reglamento General del servicio público de gases combustibles: Decreto 2.913/1973 de 20 de Octubre.
- Reglamento de aparatos que utilizan combustibles gaseosos: Orden del Ministerio de Industria de 16 de Noviembre de 1974.

4. COMBUSTIBLES LIQUIDOS

Las instalaciones que utilicen los combustibles líquidos cumplirán la normativa general sobre la Contaminación Atmosférica y estarán dotadas de depósitos de combustible que cumplan la normativa vigente y, estarán separados de las calderas por muros cuya resistencia al fuego sea superior a 120 minutos.

5. COMBUSTIBLES SOLIDOS

Las calderas y quemadores que utilicen combustibles sólidos como carbón, leña, etc, como fuente de energía deberán estar dotados de los correspondientes filtros y chimeneas que eviten la emisión de humos y gases que contaminen la atmósfera.

6. ENERGIA SOLAR

Las instalaciones para la producción de energía solar pueden incluirse como construcciones permitidas por encima de la altura, y en aquellos edificios o zonas urbanas de especiales características histórico-artísticas, deberán cuidarse su localización.

A91. SERVICIOS TELEFONICOS

Podrán ser exteriores o subterráneos. En el caso de que fueran exteriores, al igual que para las instalaciones eléctricas exteriores, deberá cuidarse la disposición de la red y sus componentes, en especial en aquellos cascos urbanos y edificios que dispongan de especiales características histórico-artísticas. Igualmente, deberá disponerse en estos municipios de un programa, acordado con la Compañía Telefónica nacional,

que reduzca y elimine las instalaciones exteriores que los afecten.

A92. SERVICIOS POSTALES. BUZONES

Todas las edificaciones, ya sean unifamiliares, plurifamiliares o de carácter comercial, industrial o de servicios, dispondrán de un buzón de correos donde aparezca visible, al exterior, el titular de la misma.

A93. INSTALACIONES DE CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACION

Las instalaciones de calefacción deberán contar con los elementos necesarios para impedir la emisión de residuos, la acción del fuego y el sistema de aprovisionamiento de combustible, ya sea sólido o líquido, en las condiciones establecidas por la normativa vigente.

Los locales viveros, ya sean residenciales o productivos, deberán poseer una ventilación natural y en su caso, el acondicionamiento de aire tiene una aplicación complementaria.

Los locales no viveros, situados en planta baja o sobre rasante podrán estar dotados de ventilación forzada.

En cualquier caso, las instalaciones de ventilación deberán estar definidas, en cada caso, por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:

- La seguridad exigida de los mismos, donde se prevea la emisión y acumulación de gases tóxicos.
- La necesidad de ventilación de las cocinas a través de conducto independiente de los huecos de fachada y de los conductos de salida de otros residuos gaseosos.
- La instalación de una rejilla de ventilación, no menor de 25 cm², sobre el suelo, cuando existan combustibles gaseosos más densos que el aire.
- La instalación de conductos de ventilación propios en los aseos que no hagan directamente al exterior.
- La ventilación directa e independiente de los cuartos de caldera.
- La ventilación de locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La ventilación electro-mecánica de los garajes-aparcamientos complementaria.

A94. ANTENAS DE TV. Y RADIO

En aquellas edificaciones de carácter colectivo o de distintos usos que requieran diferentes instalaciones receptoras, se instalará antena colectiva de TV y FM.

A95. APARATOS ELEVADORES

Cuando se disponga la instalación de ascensores, montacargas u otros aparatos de elevación, se cumplirá la legislación vigente contenida en el Reglamento de Aparatos Elevadores.



3.2.3. CONDICIONES DE SEGURIDAD

A96. SEÑALIZACION DE FINCAS

Toda edificación deberá estar señalizada de forma visible exteriormente, con indicación de su dirección postal.

Si la edificación es residencial y de carácter privado tendrá señalizadas las escaleras, puertas de piso, aparatos de extinción (si los requisiera), cuartos de calderas, instalaciones, etc.

Si el edificio es de carácter público tendrá toda clase de señalizaciones para caso de emergencia, incendios, etc.

A97. ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, o desde un espacio libre privado. En este caso, deberá ser colindante directamente con el viario público a través de una misma rasante.

En cualquier caso, deberá estar resuelto el paso de vehículos, como ambulancias, de recogida de basuras, bomberos, etc.

A98. PORTALES Y ELEMENTOS DE CIRCULACION INTERIOR PEATONAL

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo, desde la calle hasta la escalera principal y ascensores (si los hubiere), de 2,50 metros. La puerta de entrada será superior a 1,20 metros y estará dotada de herrajes de cierre seguros. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

Las esperas tendrán una superficie superior a 2,25 m². En caso de ser edificio de uso público será superior a 4,00 m².

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima 1,20 m. x 1,20 m. en el punto de arranque del tiro. En caso de edificios de uso público será superior a 1,70 m. x 1,70 m.

Los pasillos de uso común tendrán un ancho libre superior a 1,20 m.

Las galerías o rellanos de espera que dan acceso a más de 2 viviendas o locales tendrán una anchura superior a 1,70 m.

Cualquiera de los elementos que componen la red peatonal interior permitirá el paso de una camilla desde cualquier punto hasta la vía pública.

A99. PUERTAS Y PASOS DE ENTRADA DE VEHICULOS

Los accesos de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, garaje en planta baja, ya sea para viviendas colectivas o individuales, o locales de uso público estarán provistos de un paso libre no inferior a 3,00 metros, dotado de puerta y, con zaguán horizontal de espera de dimensiones superiores a 3,00 metros de ancho y 5 metros de longitud.

Excepcionalmente, se podrá simultanear la entrada al portal de la vivienda colectiva o indivi-

dual desde el lateral del zaguán anterior cuando la puerta de acceso desde la vía pública sea una cancela.

A100. ESCALERAS

El ancho de las escaleras de uso público no será inferior a 1,00 metros, debiendo tener de anchura libre entre paramentos más de 2,20 metros. Las escaleras interiores de uso privado tendrán una anchura superior a 0,60 metros.

El número máximo de peldaños o tabicas en cada tramo de escalera no será superior a 16.

Las proporciones límites del tipo de peldaño serán: 19 cm. para altura máxima de tabica y 25 cm. de anchura mínima de huella.

Los rellanos intermedios tendrán una anchura igual o superior a la del tiro.

En cualquier caso, no se permiten escaleras de uso público que sean de caracol, mesetas partidas y escaleras compensadas.

La altura mínima del pasamanos de las escaleras será de 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La iluminación de las escaleras para edificaciones menores de tres plantas podrá realizarse directamente desde los paramentos laterales de los mismos, o bien por medio de iluminación cenital de la caja de escaleras; en este último caso los tramos de escalera deberán dejar un espacio libre en todo el desarrollo vertical de la caja, con una anchura superior a 0,90 metros, que esté dotado de ventilación.

Cuando la iluminación se realice directamente o a través de patio, la escalera contará al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a 1 m² y de ventilación superior a 0,50 m².

A101. RAMPAS

En el caso de que las diferencias de nivel entre los accesos a los edificios y escaleras o ascensores (si los hubiese) sean resueltas con rampas, sus pendientes no rebasarán el 10 por ciento y su anchura no será inferior a 0,50 metros.

Las rampas destinadas a vehículo no tendrán una pendiente superior al 16 por ciento en tramos rectos, ni al 12 por ciento en tramos curvos, y su anchura no será inferior a 3,00 metros.

A102. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todas las edificaciones de carácter público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

A103. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones que se realicen deberán cumplir la normativa de protección contra incendios contenida en la NORMA N.B.E.-C.P. I.-82.

A estos efectos, de forma complementaria, el Municipio podrá realizar inspecciones en obras nuevas y en aquellas que lo considerara preciso



para denunciar aquellas edificaciones que no reúnan, las garantías básicas de protección contra incendios, requiriendo a los titulares para realizar las correcciones oportunas.

A104. PROTECCION CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por que por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

En cualquier caso, los Municipios harán un estudio que posibilite la creación de un pararrayos comunitario en el lugar más apropiado de la ciudad.

A105. ANTEPECHOS, BALAUSTRAS Y BARANDILLAS

Cualquier elemento de cerramiento de terrazas, balcones, etc, como son los antepechos, balaustras y barandillas, deberán tener una altura de 1,00 metros. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. que permitan el paso de un niño.

3.2.4. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

A106. CALIDAD GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Las nuevas construcciones contendrán en su proyecto y realización las mejores condiciones de estabilidad, permanencia, resistencia, seguridad y economía y, estarán dotadas de materiales seleccionados que permitan su mantenimiento y conservación.

A estos efectos, los Servicios Técnicos Municipales, si los hubiese, o en su lugar, los Servicios Técnicos que procedieran subsidiariamente de la Diputación Provincial, requerirán a los particulares para la consecución de las licencias de construcción, el cumplimiento de la normativa vigente, pudiendo exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Técnicas de Diseño u otras Normas propias. Especialmente se atenderá a las condiciones de aislamiento térmico y antihumedad.

A107. AISLAMIENTO TERMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, especialmente las contenidas en la NORMA BASICA N.B.C. C.T. 79 SOBRE CONDICIONES TERMICAS EN LOS EDIFICIOS. (R. Decreto 2.479/1979 de 6 de Julio).

A108. AISLAMIENTO ACUSTICO

El nivel admisible de ruido en el interior de las habitaciones no podrá superar los 45 dB.

A109. AISLAMIENTO ANTIHUMEDAD

Las soleras, muros perimetrales en sótanos, cubiertas, juntas y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, creación de humedades de condensación, estarán contruidos debidamente impermeabilizados y aislados. Las

carpinterías exteriores, igualmente serán estancas.

A110. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE GENERAL

Las nuevas edificaciones deberán dar cumplimiento a la normativa urbanística contenida en estas Normas Subsidiarias Provinciales.

Las construcciones deberán cumplir:

— N.B.E.-M.V. 101/62. Norma básica. Acciones en la edificación.

— N.B.E.-M.V. 201/72. Norma básica. Muros fachada de ladrillo.

— N.B.E.-M.V. 103/72. Norma básica. Acero.

— N.B.E.-M.V. 102/75. Norma básica. Acero laminado.

— N.B.E.-M.V. 108/76. Norma básica. Perfiles huecos.

— N.B.E.-M.V. 109/79. Norma básica. Perfiles conformados.

— Pliego General de Condiciones para la recepción de yesos (O.M.P.G. 22 de Febrero de 1966)

— Reglamento sobre utilización de productos petrolíferos (O.M.-M.I. 21 de Junio de 1968)

— Reglamento de aparatos elevadores (O.M.-M.I. 30 de Junio de 1966)

— Reglamento electrotécnico de baja tensión (Decreto 2.417/73 de 20 de Agosto)

— Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (O.M.-M.I. 9 de Diciembre de 1975).

— Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto P.G. 2.414/61 de 30 de Noviembre)

— N.B.E.-C.T. 79. Norma básica. Condiciones térmicas de los edificios (R.D. 2.479/79 de 6 de Julio).

— Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (R.D. 1.618/80 de 4 de Julio).

— N.B.E.-C.P.I.- 82. Norma básica. Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

— Instrucciones complementarias del Reglamento de Instalaciones térmicas (B.O.E. 13 de Marzo de 1981).

— N.B.E.-M.V.-111/80. Norma básica. Placas y paneles de chapa conformada de acero para la edificación.

— N.B.E.-C.A. 1981. Norma básica. Condiciones acústicas de los edificios.

Y todas aquellas normas constructivas que procedentes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de la Diputación Provincial o de las Entidades Locales, puedan ser aplicables.



3.3. CONDICIONES ESTETICAS

AI 11. CONDICIONES GENERALES

Como normas generales de carácter estético se establece:

1. En los sectores edificados de la ciudad se atenderá con carácter general, a que las nuevas edificaciones se adapten en composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano donde hayan de emplazarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

A tal efecto, las obras de reforma y conservación se realizarán respetando aquellos elementos que por su singularidad, nobleza y características constructivas hayan de conservarse.

Por lo que se atenderá a la armonización general de los sistemas de cubiertas, niveles aparentes de pisos, dimensiones de huecos y vanos en fachadas, así como, de los elementos constructivos aparentes seleccionados: materiales, color, composición, etc.

2. Aquellas ciudades o sectores de ciudad que tengan expresa declaración de monumento o conjunto histórico-artístico, o aquellos elementos que constituyen unidades contenidas en el Catálogo Provincial o en un Plan Especial de Protección que lo desarrollara, o bien aquellos edificios, elementos o sectores de la ciudad, donde la voluntad de protección de las características de la ciudad por parte del Municipio lo justificara, estarán sujetos a la regulación especial que proceda:

— De la Ley y Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico.

— De las leyes y normas que procedan de la Comunidad Autónoma.

— De la normativa que exprese la voluntad municipal de protección del medio urbano a través de los cauces existentes: desarrollo del planeamiento (normas subsidiarias, delimitaciones de suelo urbano, estudios de detalles y autorizaciones para la construcción).

Para ello cualquier expediente de concesión de licencia que pueda resultar afecto a una de las circunstancias expresadas deberá contar con el informe previo de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico o bien con aquellos informes alternativos que procedentes de la Comunidad Autónoma o del Estado, sean procedentes.

3. Los hallazgos de carácter arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrán la inmediata puesta en conocimiento al Ayuntamiento y autoridades correspondientes y posterior paralización de las obras, una vez se conozca el alcance de los mismos.

Las determinaciones de las soluciones que se adopten en los casos señalados en los apartados anteriores darán lugar a la presentación ante el Municipio de los elementos gráficos y fotográficos, así como los elementos literarios, que demuestren la oportunidad de las soluciones adoptadas.

AI 12. COMPOSICION DE LAS FACHADAS

Cuando una edificación de nueva construcción esté contigua o flanqueada por otras edificaciones objeto de protección, se adecuará a las preexistentes en cuanto a su composición y armonización de huecos y vanos, impostas, cornisas, aleros, vuelos, zócalos, etc.

Del mismo modo, si una edificación determinada, de nueva planta, está contenida en un entorno protegible, se adaptará a las condiciones tipológicas de la edificación ambiental, ya sea popular o gentil.

En el caso de creación de plantas bajas comerciales en edificios en régimen de protección, la tipología de los locales estará integrada en la edificación originaria. A tal efecto, se prohibirán las reformas que alteren aquellos elementos de la composición, la conservación de los materiales existentes y de los elementos estructurales que personalicen la morfología urbana y arquitectónica.

Las fachadas laterales y posteriores que hayan de resultar aparentes se tratarán con dignidad y conservarán el tratamiento especial que las vincule con la fachada principal en aquellos casos en los que las características lo requieran.

Se podrán autorizar modificaciones de las características de una fachada existente siempre que se garantice la integración de la reforma con el entorno existente.

En los casos en los que el Ayuntamiento lo requiera por razones de estética urbana general, éste podrá asumir la ejecución de obras de medianería en aquellos casos de gran importancia visual y estética, así como establecer normas de carácter general para tratamiento y conservación de las mismas.

AI 13. PLANTAS PORTICADAS

Se autorizarán plantas porticadas en los edificios de nueva construcción cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. En ningún caso se rebasará la altura máxima total de 3 plantas autorizada con carácter general.

2. La planta porticada estará situada a nivel de la vía pública.

3. La planta tendrá uso público y no poseerá cerramiento alguno. Así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4. La creación de esta planta porticada llevará implicada la consideración, por parte del Municipio, de su necesidad y utilidad pública.

AI 14. SOPORTALES

Se autorizarán soportales en alineación oficial de calle siempre que sean de una anchura superior a 2,50 metros, una altura superior a 2,50 metros, una altura superior a 3,00 metros y su creación venga justificada y aceptada por la consideración racional del Municipio.



AI15. PASAJES COMERCIALES

Se autorizarán siempre que su altura libre sea al menos de 3 metros, dispongan de un ancho mínimo de 3 metros y sirvan de comunicación, al menos en dos puntos, con el viario o espacios de uso público.

AI16. MATERIALES DE FACHADA

Los materiales que se propongan se basarán en las tipologías de las texturas, composición y colores del entorno existente. Se prohíben terminantemente los revocos de fachada que sean alterables ante el medio atmosférico y aquellos elementos que generen inseguridad a los viandantes.

AI17. INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación podrá sobresalir del plano exterior de la fachada, ni producirá alteraciones de la misma, así como no generará molestias a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos en locales situados en alineación exterior no podrán tener salidas a fachada por debajo de los 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

AI18. SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS. ENTRANTES

Desde el punto de vista estético se autorizarán en zonas de nueva construcción y edificación cerrada, y en aquellas edificaciones que no estuvieran contenidas en sectores o edificios protegibles terrazas o cuerpos volados que en ningún caso sobresaldrán de la alineación exterior más de 1,20 metros.

Esta condición estará limitada por la anchura de la calle, debiéndose reducir los elementos salientes en la forma expresada en el siguiente cuadro:

Anchura de calle	> 10 m.	10 a 7 m.	7 a 4 m.	< 4 m.
saliente máximo	1,20	0,60	0,30	0,0

AI19. CORNISAS Y ALEROS

En edificación cerrada el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 0,80 m. con independencia del ancho de la calle.

En edificación abierta podrá llegar hasta 1,50 metros.

AI20. BALCONES Y MIRADORES

Los salientes máximos desde la alineación de fachada serán de 0,50 m. para los balcones y 0,70 m. para los miradores acristalados.

En cualquier caso, su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m.

AI21. MARQUESINAS

Con carácter general se prohíben las marquesinas excepto en los casos siguientes:

1. Que estén incluidas en edificaciones de nueva planta.

2. Cuando las circunstancias de su implantación se deriven de un estudio completo de la planta baja de una edificación determinada.

En cualquier caso, la altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será superior a 3,00 m., y el saliente será inferior a 0,30 m. del ancho de la acera.

La recogida de aguas de la marquesina se realizará de forma que no viertan, directamente, a la vía pública.

AI22. SALIENTES EN PLANTA BAJA

Cualquier saliente en planta baja no deberá salir más de 0,15 m. respecto de la alineación oficial, ya sean impostas, muestras comerciales, escaparates, etc.

AI23. TOLDOS

El saliente en cualquier punto será inferior en 0,30 m. del ancho de la acera y la altura mínima sobre la rasante será de 2,25 m.

AI24. MUESTRAS

Se autorizarán muestras comerciales paralelas al plano de fachada, siempre que reunan las siguientes condiciones:

1. Su saliente será inferior a 0,10 m.

2. En ningún caso ocuparán el total de la longitud de la fachada correspondiente a una finca determinada y no estarán situadas sobre el dintel de acceso a la finca. Tendrán un ancho inferior a 0,90 m.

3. En el caso de recintos históricos deberá adecuarse el tipo de rotulación y grafismo de las muestras, recomendando como solución la de sobreponer las letras directamente sobre la fábrica vista.

4. Se podrán instalar muestras en fachadas de nueva planta con altura inferior a 0,70 m. sin que se reduzca la superficie de iluminación de los huecos.

5. Las muestras luminosas deberán estar situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno, debiéndose requerir, para su instalación, el permiso de los inquilinos y vecinos del resto de la finca.

6. En edificios de uso exclusivo, como espectáculos, comercio, etc. y en los muros medianeros al descubierto, se podrán instalar muestras de grandes dimensiones o de diseño específico.

AI25. BANDERINES

Los banderines o muestras comerciales perpendiculares a fachada no deberán salir, en cualquier punto, más de 0,70 m. y estarán situados por encima de los 2,30 metros sobre la rasante de la acera o terreno. Su saliente no podrá ser superior a 0,50 metros y su altura no excederá de 0,90 metros.



Podrán ser luminosos, debiéndose requerir la conformidad de los inquilinos y vecinos para su instalación.

AI 26. CERRAMIENTOS Y VALLAS

Todos los solares que queden incluidos en el casco urbano cerrado, ya sean de propiedad privada o pública deberán quedar cercados permanentemente en su alineación oficial con vallas de 2,00 m. de altura, fabricadas con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.

Los patios de parcela podrán quedar cercados con vallas hasta de 2,50 metros.

En edificación aislada, el cerramiento de las paredes a vías o espacios de uso público se resolverá:

- Con soluciones mixtas de cerramiento, formadas por una parte ciega de fábrica de 0,50 m. de altura y el resto diáfano o con formación vegetal hasta los 2,50 m. de altura.

- Con soluciones diáfnas o con formación vegetal hasta los 2,50 metros de altura.

- Con soluciones ciegas de cuidada estética que no formen frentes continuos de longitud superior a 20 metros y altura que no sea superior a 2,00 metros.

AI 27. PROTECCION DEL ARBOLADO EXISTENTE

El arbolado existente en la ciudad, ya esté calificado como zona verde de uso público, como esté constituido por unidades forestales aisladas dignas de protección especial, será objeto de consideración y conservación.

Los Ayuntamientos deberán establecer, a lo largo de las vías y en espacios públicos, las plantaciones de arbolado necesarias para el ornato, forestación y protección del soleamiento.

En cualquier caso, cualquier obra de modificación del suelo urbano que afecte a algún ejemplar arbóreo, ya sea pública o privada, deberá hacer especial mención de los ejemplares arbóreos existentes, señalándolos en los planos topográficos y protegiéndolos debidamente durante el desarrollo de las obras.

3.4. CONDICIONES DE USO

AI 28. OBJETO DE LA REGULACION DE LOS USOS

A los efectos de las Ordenanzas del Suelo Urbano en estas Normas Subsidiarias Provinciales, la definición y reglamentación de los usos tiene por objeto regular las diferentes utilidades de las edificaciones en suelo urbano, según las actividades que en ellas puedan desarrollarse.

AI 29. TIPOS DE USOS. DEFINICIONES

En este apartado se definen, de forma general y exhaustiva, las diferentes clases de usos:

1. USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

2. USOS COMPATIBLES PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

3. USOS CARACTERISTICOS Y COMPLEMENTARIOS

4. USOS PUBLICOS, COLECTIVOS Y PRIVADOS

5. USOS GENERALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS

1. USOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

Son usos existentes aquellos que preexisten a la aplicación de estas Ordenanzas cuando deba modificarse el estado de una edificación en suelo urbano.

Son usos propuestos lo que proceden de una nueva calificación del suelo por aplicación del planeamiento. En el caso de estas Normas Subsidiarias, dado que éstas no califican suelo, el uso propuesto se limita a la proposición contenida en un proyecto de edificación, que es objeto de licencia municipal, y a las actividades que en él se desarrollen.

2. USOS COMPATIBLES, PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Son usos compatibles, los distintos usos que puedan coexistir en una misma parcela o edificación con el uso característico.

Son usos permitidos, todos los usos pormenorizados contenidos en estas ordenanzas, ya constituyan uso característico o complementario.

Son usos prohibidos, los que están específicamente vedados por estas Ordenanzas, por ser incompatibles con los permitidos o por no estar de acuerdo con otras normas de distinto rango administrativo.

3. USOS CARACTERISTICOS Y COMPLEMENTARIOS

Son usos característicos los que tienen el carácter dominante en una parcela o edificación.

Son usos complementarios los que coexisten con el uso dominante, ocupando espacialmente una parte proporcional de la parcela o la edificación.

4. USOS PUBLICOS, COLECTIVOS Y PRIVADOS

Son usos públicos los referentes a usos y servicios públicos de la Administración y los que, por su gestión, recaen sobre bienes de dominio público.

Son usos colectivos, aquellos de propiedad privada, destinados al uso público.

Son usos privados, los realizados por particulares sobre bienes de propiedad privada.

5. USOS GENERALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Son todos los que considera estas Ordenanzas para el Suelo Urbano y que se exponen de forma exhaustiva en la realización siguiente, según cada nivel de agregación:



Pormenorizados	Globales	Generales
Unifamiliar	Vivienda	Residencial
Colectiva		
Comunitario	Residencial	
Hostelería		
Industria	Industrial	
Almacenes		
Planta baja o exclusivo	Terciario	Productivo
Planta baja o exclusivo	Comercial	
Garajes, Servicios Automóvil	Transporte	
Educativo Cultural	Equipa- mientos	Dotacional
Sanitario Asistencial		
Deportivo		
Asociativo		
Religioso		
Espectáculos		
Parques	Espacios Libres	
Areas Agrícolas		
Adminstración	Servicios Públicos	
Servicios Urbanos		
Cementerios		
Electricas	Infraestruc- turas	
Gas		
Agua		
Saneamint. y Depurac.		
Teléfono		
Evacuación		

A130. USO RESIDENCIAL

Es el uso general que corresponde al alojamiento humano. Se compone de los siguientes usos globales:

1. USO DE VIVIENDA: correspondiente al alojamiento familiar.
2. USO RESIDENCIAL: correspondiente al alojamiento comunitario permanente o temporal.

El uso de vivienda constituye el uso característico principal de los municipios que son objeto de regulación por estas Ordenanzas de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias Provinciales y con el coexisten el resto de usos complementarios:

1. USO DE VIVIENDA

Comprende como usos pormenorizados:

– USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Corresponde al uso de vivienda en parcela independiente; en las dos situaciones siguientes:

SITUACION 1: En parcela independiente con tipología de edificación aislada.

SITUACION 2: En parcela independiente con tipología agrupada horizontalmente formando casco.

– USO DE VIVIENDA COLECTIVA

Corresponde al uso de vivienda agrupada vertical u horizontalmente con otras, de forma que la agrupación final tenga un acceso común.

2. USO RESIDENCIAL

Comprende como usos pormenorizados:

– USO RESIDENCIAL COMUNITARIO

Corresponde al alojamiento comunitario permanente de personas no ligadas normalmente por vínculos familiares, como residencias de ancianos, comunidades religiosas, niños, etc.

– USOS HOSTELERIA

Corresponde a los locales para el alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, moteles, hostales, hoteles, etc. Las condiciones de volumen, higiénico sanitarias y estéticas de la edificación residencial quedan reguladas en los apartados anteriores 3.1., 3.2., y 3.3.

A131. USO PRODUCTIVO

Es el uso general que corresponde a la transformación, almacenaje y distribución de materias, así como la producción de bienes de servicio.

Comprende los siguientes usos globales:

1. USO INDUSTRIAL

Corresponde a las operaciones de transformación y almacenaje.

2. USO TERCIARIO

Corresponde a las actividades de servicios administrativos, ya sean públicas o privadas.

3. USO COMERCIAL

Corresponde a las actividades ligadas al comercio.

4. USO TRANSPORTES

Comprende las actividades relacionadas con los locales al servicio del automóvil.

A132. USO INDUSTRIAL

Comprende dos usos pormenorizados: USO INDUSTRIAL Y USO DE ALMACENES.

USO INDUSTRIAL

Corresponde a los locales destinados al conjunto de operaciones para la producción y transformación de materias primas, envasado, transporte y distribución (excluyendo su venta directa al público).

Comprende las categorías siguientes:

a) Primera Categoría.

INDUSTRIAL ARTESANA

Constituida por locales destinados a las actividades de artes u oficios, ligados a la vivienda o inmediatos a ella, y que no ofrecen molestias a la misma.

O bien, a las actividades de conservación, reparación, etc.

Se consideran dos tipos de situaciones:

SITUACION 1. En bajos de la vivienda o anexo a vivienda unifamiliar.

SITUACION 2. En edificio exclusivo situado entre medianeras.



Como son: fontanero, pintor, escultor, lavandera, panadería, carpintería, etc.

b) Segunda Categoría.

INDUSTRIA COMPATIBLE

Constituida por locales destinados a actividades industriales compatibles con la vivienda; producen un nivel mínimo de molestias en su situación de proximidad en relación con la vivienda.

Se consideran dos tipos de situaciones;

SITUACION 1. En edificio exclusivo entre medianeras.

SITUACION 2. En edificio exclusivo aislado.

c) Tercera Categoría.

INDUSTRIA TOLERABLE

Sus actividades producen un nivel permisible de molestias, con dos situaciones admisibles:

SITUACION 1. En edificio exclusivo entre medianeras.

SITUACION 2. En edificio exclusivo aislado y dentro de parcela con ocupación nunca superior al 70 por ciento.

d) Cuarta Categoría.

INDUSTRIA INCOMPATIBLE.

Constituida por las actividades industriales propiamente dichas, sin limitaciones de superficie y potencia.

Es permitida con la exclusión de las "nocivas, o peligrosas".

Se considera admisible en la:

SITUACION 1. En edificio exclusivo aislado y dentro de parcela, con ocupación nunca superior al 60 por ciento.

e) Quinta Categoría.

INDUSTRIA AGROPECUARIA

Son industrias de carácter agropecuario en zonas periféricas del núcleo urbano que contactan con el campo abierto.

Es admisible en:

SITUACION 1. En edificio exclusivo, parcela periférica al casco y accesibilidad directa al campo abierto.

Los grados de compatibilidad y estándares límites de los usos en cada una de las situaciones se consideran en el siguiente CUADRO ANEXO:

CATEGORIA	SITUACION				
	Bajos o anexo a vivienda unifamiliar	Edificio exclusivo entre medianeras	Edificio exclusivo aislado		
	0,05	0,075			D
	5	10			P
Talleres	0/1/1,5	0/1/1,5	NO		E
Artesanía	5	5			V
	40	0	40	0	30
	55	0	55	15	N

Compatible	NO	0,1	0,1
		50	350
		1/2/1,5	1/2/5
		5	15
		40	15
		60	30
		45	35
		65	55

Tolerable	NO	0,1	ilimitada
		350	ilimitada
		1/2/5	1/2/5
		15	25
		40	15
		60	30
		50	50
		80	80

Incompatible	NO	NO	ilimitada
			ilimitada
			2/3/ilimit.
			25
			50
			80
			50
			80

D: Densidad de potencia/en KW/m²

P: Potencia/en KW

E: Emisión de humo y polvo

V: Vibración/en pals

N: Nivel sonoro máx. en dB

Día Noche

XX XX EXT.
XX XX INT.

AI33. CONDICIONES DE LOS LOCALES INDUSTRIALES. LICENCIA DE APERTURA

Los locales industriales cumplirán las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad que se desarrolle.

Las actividades estarán autorizadas por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Dec. 2.414/61 de 30 de Noviembre) y cumplirán las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Los locales estarán dotados de la iluminación y ventilación adecuadas al criterio de los Servicios Técnicos competentes y dispondrán de los materiales de construcción apropiados, que deben cumplir las Normas Básicas de la Edificación N.B.E./C.I.-79, N.B.E./C.A.-81 y N.B.E./C.I.-81 de forma que se eviten las vibraciones y ruidos hacia el exterior.

La fuente de energía utilizada estará dotada de los elementos de construcción y seguridad necesarios para cada caso de energía. Igualmente, los motores y máquinas, así como las instalaciones de fuerza y alumbrado estarán proyectados y realizados por técnico competente y requerirán la expedición por parte del Municipio u Oficina competente de la LICENCIA DE APERTURA DEL LOCAL Y SUS ACTIVIDADES, comprensiva y justificativa del cumplimiento de las normas vigentes.

En cualquier caso, se atenderá a la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" con-



tenidos en el correspondiente Reglamento de Actividades.

En el caso de que se produjera incumplimiento o denuncia de un local nuevo o actividad, o reforma de existente, el Ayuntamiento procederá a establecer las medidas correctoras, bien requiriendo a la parte o realizando las obras a su costa, pudiendo proceder a la paralización de la actividad industrial. Esta disposición municipal se extenderá al control ambiental, determinación de las condiciones de seguridad respecto del fuego y la explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, vibraciones y ruidos, emisiones de gases, vertidos industriales, etc.

A134. USO DE ALMACENES

Para las actividades de almacenaje, a los efectos de compatibilidades y regulación de los locales y la edificación es asimilable lo señalado para la industria en el artículo 133 anterior.

A135. USO TERCIARIO

Los locales donde se desarrollen las actividades correspondientes a servicios terciarios de carácter público o privado son compatibles con la vivienda y la industria en cualquiera de las situaciones:

SITUACION 1. Bajos de Oficinas en edificaciones con otros usos.

SITUACION 2. Locales de Oficinas en cualquier posición de la edificación.

SITUACION 3. Edificios exclusivos de Oficinas.

Los locales cumplirán todos los requisitos y normativa vigente, especialmente en cuanto a Seguridad e Higiene en el Trabajo y protección contra incendios.

A136. USO COMERCIAL

Comprende los usos pormenorizados siguientes: BAJOS COMERCIALES Y EDIFICIOS COMERCIALES.

1. BAJOS COMERCIALES. Corresponde a los locales en planta baja de la edificación destinados al comercio al por mayor o menor y a la prestación de servicios privados al público.

Se considerarán tres niveles de locales comerciales en planta baja:

NIVEL 1: Superficie menor de 50 m² y tolerancia de almacén.

NIVEL 2: Superficie entre 50 y 150 m² y tolerancia de almacén.

NIVEL 3: Sin limitación de superficie y con posibilidades de sótano, almacén y entreplanta.

2. EDIFICIOS COMERCIALES. Corresponde a edificios exclusivos destinados a los usos definidos en el apartado anterior.

A137. CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES COMERCIALES

La zona destinada al público no será inferior a 6 m² y no estará comunicada directamente con la vivienda, sino a través de pasos intermedios.

Los locales estarán dotados de servicios sanitarios según la normativa vigente y de iluminación y ventilación natural o artificial.

Cumplirán la normativa general de Seguridad e Higiene y las Normas básicas de la Edificación N.B.E./C.P.I.-81, N.B.E./C.A.-81 y N.B.E./C.T.-79.

Los locales comerciales dedicados a la alimentación podrán ser objeto de una regulación especial procedente del Municipio o competencia administrativa de rango superior.

Los locales comerciales, así como los dedicados a actividades Terciarias, requerirán LICENCIA DE APERTURA de los locales y las actividades.

A138. USO DEL TRANSPORTE

Comprende este uso global los de garaje y servicios del automóvil, estacionamiento y estaciones de combustible.

1. USO DE GARAJE Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

Corresponde a los locales destinados a estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase y los destinados a conservación y reparación del automóvil.

Comprende los niveles siguientes:

NIVEL 1. Garajes de uso privado.

1.1. Anexo a viviendas y superficie máxima de 50 m² (dos coches).

1.2. Anexo a vivienda en edificio exclusivo y superficie máxima de 200 m².

NIVEL 2. Garajes de uso colectivo.

2.1. En planta baja, sótano o semisótano de viviendas colectivas y superficie sin limitación (1 plaza/vivienda).

2.2. En edificio exclusivo y sin limitación de superficie.

NIVEL 3. Garajes industriales anejos a industriales y regulación asimilada al USO INDUSTRIAL.

2. USO DE ESTACIONES DE COMBUSTIBLE

Comprende los locales destinados, mediante la correspondiente concesión administrativa, al suministro de carburantes, lubricantes, etc., y otras actividades relacionadas con los vehículos de motor.

Tienen el carácter de local de uso exclusivo incompatible con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.

Su regulación se ajustará a las disposiciones oficiales existentes, especialmente a lo establecido en el "Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos".

A139. CONDICIONES DE LOS GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

Las instalaciones del uso de garajes y servicios del automóvil se ajustarán a la normativa vigente sobre la materia, y especialmente al apartado: ANEXO A9, "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" contenidas en la N.B.E./C.P.I.-81.



El acceso al garaje privado en los niveles 1.1. y 1.2. podrán realizarse directamente desde la calzada. La entrada tendrá una puerta y paso de entrada, con vado en acera, de 3 metros, como mínimo de ancho.

El acceso al garaje colectivo en los niveles 2.1. y 2.2. tendrán un zaguán horizontal previo de entrada entre la acera y la puerta, de dimensiones 3 metros de ancho y 5 metros de profundidad, donde no se puede desarrollar ninguna actividad.

Se podrá utilizar el portal del edificio como acceso al garaje siempre que sea para uso exclusivo de los ocupantes del inmueble y su superficie no pase de 500 m².

Los accesos de garajes, por encima de los 500 m², se ajustarán a lo establecido en la N.B.E./C.P.I.-81.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 por ciento de pendiente y las rampas en curva el 12 por ciento, medido por la línea media. Su anchura será de 3 metros como mínimo y radio de curvatura en el eje superior a 6 metros.

La altura libre mínima será de 2,40 metros.

La ventilación requerirá un estudio específico que impida la acumulación de gases nocivos y prevea la detección de CO de forma automática, mediante patios o chimeneas.

En cualquier caso, se asegurará una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

Estos locales cumplirán las condiciones de control ambiental que se requieren para los usos industriales.

A140. USO DOTACIONAL

Comprende este uso general, las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones, ya sean de carácter público, privado o colectivo, las dotaciones de servicios y abastecimientos y las correspondientes a los espacios libres y zonas verdes.

Comprende los siguientes usos globales:

1. **USO DE EQUIPAMIENTOS:** corresponde a las actividades que proveen de equipamientos sociales, asistenciales y culturales.
2. **USO DE ESPACIOS LIBRES:** correspondiente a los espacios libres y zonas verdes.
3. **USO DE SERVICIOS PUBLICOS:** corresponde a los usos ligados con servicios a la comunidad, administración, defensa, servicios públicos, etc.
4. **USO DE INFRAESTRUCTURAS.** correspondiente a las dotaciones de las redes de servicio y abastecimiento.

A141. USO DE EQUIPAMIENTOS

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

1. EDUCATIVO-CULTURAL

Comprende los locales propios de las diversas actividades de formación y enseñanza, tales como

preescolar, E.G.B., B.U.P., F.P., guarderías, academias, etc.

Y aquellos destinados a la conservación y transmisión de los conocimientos como bibliotecas, archivos, museos, salas de exposición, etc.

2. SANITARIO-ASISTENCIAL

Corresponde a los locales donde se desarrollan las actividades propias de la asistencia médica, como consultorios, ambulatorios, clínicas, dispensarios, etc.

Y aquellos propios de la asistencia social no sanitaria.

3. DEPORTIVO

Comprende los espacios libres, locales o edificaciones, de dominio público o privado, para la práctica deportiva.

4. ASOCIATIVO-SALAS DE REUNION

Corresponde a los locales propios de las actividades socio-culturales y de relación, como entidades sociales, bares, restaurantes, discotecas, etc.

5. RELIGIOSO

Corresponde a los locales destinados al culto, como centros parroquiales, templos, etc.

6. ESPECTACULOS

Es el uso correspondiente a los locales donde se desarrollan actividades artísticas, culturales o de representación como teatros, cines, circos, plazas de toros, etc.

CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS

Se establecen dos niveles:

NIVEL 1. Actividades al aire libre con Kioscos de bebidas, hasta de 12 m² en una planta.

NIVEL 2. Local en planta baja con tolerancia de sótano-almacén.

Las salas de reunión se regularán por la reglamentación de las salas de espectáculos y las que sean de aplicación. En particular, estos locales no deberán crear afecciones sobre el uso residencial entre las 22 horas y las 9 horas.

A142. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

PARQUES: espacios ordenados y destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para el ocio de la población.

ESPACIOS AGRICOLAS: son espacios caracterizados por constituir suelo agrícola incorporado al suelo urbano, como huertas, sotos, etc.

En estos espacios está prohibida cualquier tipo de edificación que no esté vinculada a cada uno de los usos definidos.

A143. USO DE SERVICIOS PUBLICOS

Comprende los usos pormenorizados, de Administración, Servicios urbanos, etc., tales como: Administración Municipal, Protección ciudadana, mataderos, mercados, cementerios, etc.



A144. USO DE INFRAESTRUCTURAS

Comprende los usos pormenorizados siguientes:

- Infraestructuras eléctricas: subestaciones, centros de transformación, líneas de alta y baja tensión, etc.
- Infraestructuras del gas.
- Infraestructuras de abastecimiento de agua.
- Infraestructuras del vertido: saneamiento, depuración, etc.
- Instalaciones de telefonía.
- Evacuación de residuos y basura.

TÍTULO 4.— NORMAS DE PROTECCIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**A145. NORMAS GENERALES**

A los efectos de la determinación de la normativa de protección del suelo no urbanizable, se consideran los siguientes tipos de protección:

4.1. Protección de las infraestructuras y los servicios.

4.2. Protección del medio ambiente.

- Medio físico.
- Medio cultural.

4.3. Protección del paisaje natural.

- Áreas de protección específica.

4.1. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS**A146. PROTECCIÓN DE LA RED DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

La regulación del uso, planificación, proyección, construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras tiene lugar por aplicación de la vigente "Ley de Carreteras/51/1974 de 19 de Diciembre (B.O.E. 305/21-12-1974)" y el "Reglamento General de Carreteras/R.D./1073/1977 de 8 de Febrero (B.O.E. 117/17-5-1977)".

A tales efectos, la regulación de las edificaciones construcciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre el suelo colindante con ellas se expresa en los esquemas adjuntos en los que se definen tres zonas características: Zona de dominio público, Zona de servidumbre y Zona de afección, sobre las que se distinguen dos tipos de situaciones, según las categorías de las vías.

— **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.** No se permite ningún tipo de edificación.

