

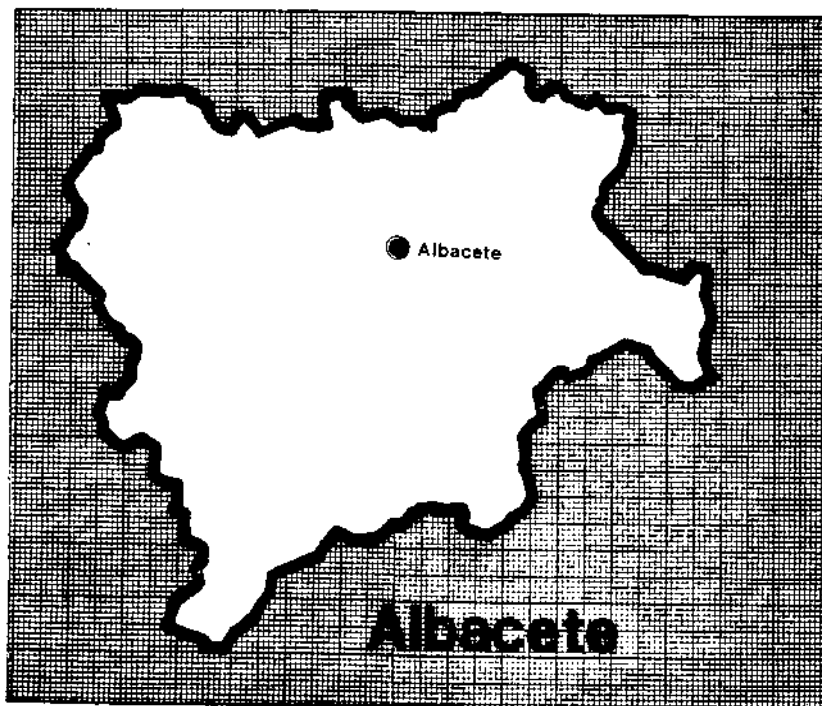


# Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de ALCALA DEL JUCAR

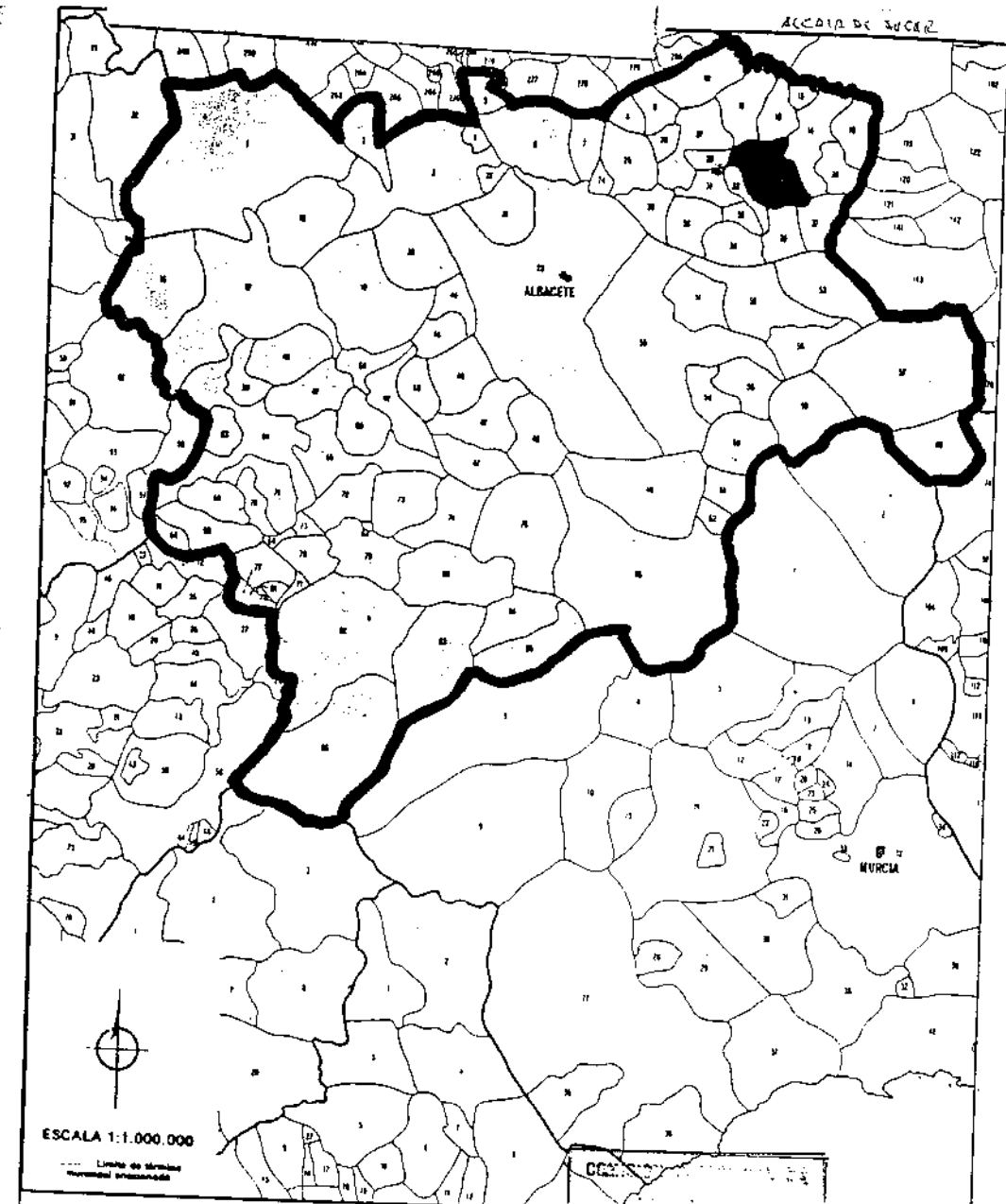
MINISTERIO DE O.P. Y URBANISMO  
Dirección General de Urbanismo

JAVIER GOMEZ MORATA  
Master en Diseño Urbano  
Master en Conservación del Medio Ambiente  
Arquitecto

H.W. Univ. Edimburgo




Madrid 1977




Comunidad Municipal de  
 Alcabete  
 fecha 12 DIC 1979  
 ALBACETE

|                                   |           |  |  |
|-----------------------------------|-----------|--|--|
| EQUIPO<br><br>JAVIER GOMEZ MORATA | PROVINCIA | PLANO N.º 0<br>SITUACION DEL MUNICIPIO | PROYECTO DELIMITACION DEL SUELO URBANO |
|                                   | ALBACETE  | DICIEMBRE - 1.977                      |  |

LEYENDA DE PLANOS

|  PRODUCCION Y COMERCIO |    |
|---|----|
| ALMACEN   | A  |
| BANCOS  | B  |
| BAR   | •  |
| COOPERATIVA   | CP |
| FARMACIA  | F  |
| GRANJA  | G  |
| HOTELES Y PENSIONES   | H  |
| INDUSTRIA   | I  |
| MERCADO   | M  |
| TALLER  | T  |
| ZONA COMERCIAL  | C  |

|  ZONAS LIBRES |   |
|--|---|
| BIBLIOTECA - CASA DE CULTURA   | B |
| DEPORTES   | D |
| MONUMENTO  | M |
| TEATROS Y CINES  | C |

12  
 ALBUQUERQUE



SERVICIOS PUBLICOS

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| AYUNTAMIENTO                      | A  |
| BASCULA                           | Ba |
| CASINO                            | R  |
| CEMENTERIO                        | C  |
| CORREOS Y TELEFONOS               | T  |
| DEPOSITO DE AGUA                  | DA |
| DISCOTECA                         | D  |
| ESCUELAS                          | E  |
| ESTACION FERROCARRIL              | EC |
| FUENTES PUBLICAS                  | F  |
| GASOLINERA                        | G  |
| HERMANDAD - SINDICAL - LABRADORES | L  |
| IGLESIA                           | †  |
| MATADERO                          | MT |
| ORDEN PUBLICO                     | O  |
| PARQUES Y JARDINES                | V  |
| SANITARIO PUBLICO                 | H  |
| SILO                              | S  |
| VERTEDERO                         | B  |

DELIMITACION SUELO URBANO

12/01/1978  
ALBUQUERQUE

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| PAVIMENTACION                  |           |
| CALLES PAVIMENTADAS            | ● ● ● ● ● |
| CALLES CON PAVIMENTO IRREGULAR | .....     |
| CALLES SIN PAVIMENTAR          |           |
| RED ELECTRICA                  |           |
| ALUMBRADO INSUFICIENTE         | —□—       |
| ALUMBRADO SUFICIENTE           | —■—       |
| RED DE ALTA TENSION            | —X—       |
| RED DE BAJA TENSION            | — —       |
| TRANSFORMADOR                  | ◇         |
| RED DE AGUA                    |           |
| RED                            | —         |
| DEPOSITO                       | △         |
| RED DE ALCANTARILLADO          |           |
| RED                            | — — —     |
| VERTIDO                        | △         |

00000  
 15-12-1979

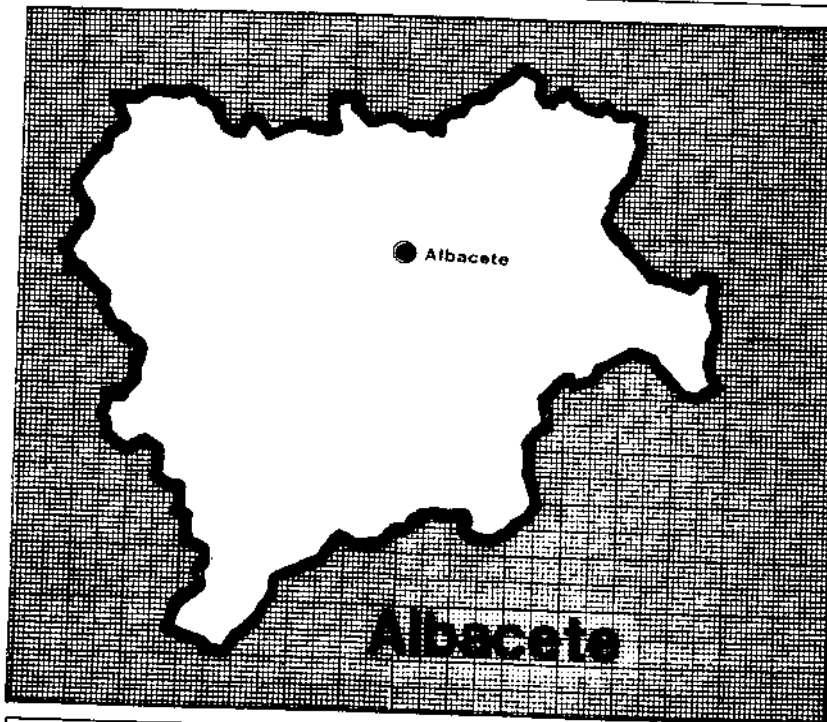
7.1.3.1

# Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de ALCALA DEL JUCAR

MINISTERIO DE O.P. Y URBANISMO  
Dirección General de Urbanismo

JAVIER GOMEZ MORATA  
Master en Diseño Urbano  
Master en Conservación del Medio Ambiente  
Arquitecto

H.W. Univ. Edimburgo



Madrid 1977

DELIMITACION DEL SUELO URBANO  
DE ALCALA DEL JUCAR. (Albacete)

EQUIPO:  
JAVIER GOMEZ MORATA

MADRID, DICIEMBRE DE 1977



EQUIPO REDACTOR

DIRECTOR: JAVIER GOMEZ MORATA      Master en Diseño Urbano  
Master en Conservación e  
Medio Ambiente por la E.  
University de Edimburgo.  
Arquitecto.

COLABORADORES: ALBERTO DURANTE      Arquitecto  
MANUEL OCHARAN ABURTO      Economista  
JOSE MOSQUERA PEDROSA      Abogado

EQUIPO DE IN  
FORMACION: MANUEL LOPEZ NIETO      Estudiante Arquitectura  
CONSTANTINO GOMEZ SORO      Estudiante Arquitectura  
JAVIER GOMEZ SORO      Estudiante Arquitectura  
ALFONSO LAJARA      Estudiante Arquitectura

EQUIPO DE DE  
LINEACION: FELIX VELASCO SALGADO  
GUILLERMO RODRIGUEZ SANCHEZ  
ANTONIO VALLEJO MULA  
DOMINGO AGRA GIL  
FRANCISCO GARCIA MORENO  
M<sup>ª</sup> PAZ OSORIO

MECANOGRAFIA: MAGDALENA CHERCOLES  
TERESA GARCIA PLAZA  
M<sup>ª</sup> DEL PILAR GARCIA PAREJA  
M<sup>ª</sup> JOSE GARCIA GARCIA

INDICE

0. INTRODUCCION FINES Y OBJETIVOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Encuadre regional

1.2. Población

1.3. Estructura económica

1.4. Edificación. Valores estéticos

1.5. Estructura Urbanística. Servicios urbanos

1.6. Equipamiento comunitario

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Análisis de la información

2.2. Justificación de la delimitación

2.3. Relación e incidencias con el planeamiento vigente.

2.4. Condiciones en que la delimitación deberá ser revosada por un planeamiento de orden superior

3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

4. NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

DOCUMENTACION GRAFICA

0. Situación en provincia

1. Equipamiento y estado actual

2. Pavimentación

3. Energía Eléctrica

4. Alumbrado

5. Abastecimiento de agua

6. Alcantarillado

7. Delimitación de suelo urbano.

#### FUENTES DE INFORMACION

- Prospección directa
- Ayuntamiento
- Diputación Provincial
- Gobierno Civil
- Delegación Ministerio de O.P. y Urbanismo
- Ministerio de Educación y Ciencia
- Instituto Geográfico y Catastral
- Ministerio de Hacienda
- Compañía de Electricidad
- Confederación Hidrográfica

#### PRINCIPAL BIBLIOGRAFIA UTILIZADA

- Censo de la población de España 1970 I.N.E.
- Censo de la población, viviendas y edificios 1970 I.N.E.
- Censo Agrario de España 1972 I.N.E.
- Nomenclátor 1970 I.N.E.
- Publicaciones Sindicales
- Anuarios del mercado español. Banesto
- Diccionario Geográfico, Estadístico e Historia de España, Madoz.

0. INTRODUCCION, FINES Y OBJETIVOS.

## INTRODUCCION

Se realiza el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por encargo de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Dicho encargo, se ha realizado en cumplimiento de lo señalado en el párrafo segundo, apartado tres de la Disposición Transitoria quinta del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, del nueve de abril.

En el apartado citado se preve la subrogación directa, por parte de los organismos de la Administración Central, caso de no llevarse a cabo la formulación de este planamiento en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

El Suelo urbano se encuentra definido en el artículo 81 punto dos del Texto Refundido de la Ley que dice textualmente:

" Sustituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministros de energía eléctrica o por estar comprendidos 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 artículo 41; será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo previo informe de la Diputación Provincial ".

El resto del suelo se considerará como "no Urbanizable" según el punto tres del artículo nº 81.

## FINES Y OBJETIVOS

La necesidad de realizar el proyecto de delimitación de suelo urbano puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

- 1º) Exigencia urbanística de clasificación primaria de suelo con el fin de aplicar el régimen jurídico adecuado y facilitar la correcta gestión municipal.
- 2º) Instrumentar un proceso adecuado para enfrentarse a la problemática urbana.

El objetivo fundamental se puede tratar según la dinámica del municipio:

- 1º) En el caso de una situación urbana regresiva o estacionaria, este proyecto es suficiente para el control del proceso.
- 2º) Caso de una clara tendencia al desarrollo con incidencias en el proceso urbano, el presente proyecto puede ser una base informativa que sirva para realizar un nivel superior de planeamiento que será, según los casos, un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento.

METODO Y CONTENIDO.-

La metodología surgida en la redacción del proyecto, se ha basado en una información, a todos los niveles, del municipio.

Se ha recogido información en el propio Municipio y en organismos provinciales y centrales.

En el Municipio se han recogido datos físicos sobre el terreno, en colaboración con el Ayuntamiento, así como datos sobre estructura e infraestructura urbana, condiciones geofísicas y existencia y adecuación de dotaciones y equipamientos necesarios.

Todo ello permite formular una idea global de la situación municipal en los aspectos que inciden en el proceso urbano.

La materialización de los datos e información recogidos y elaborados se ha pretendido exponer de manera clara, escueta y fácilmente visualizable alejándose de formas retóricas que pudieran distraer la exposición de un trabajo de estas características.



ASPECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS.-

La delimitación de suelo urbano permite y garantiza el derecho y la facultad edificatoria al delimitar los ca sos en los que procede la concesión de licencias de edifi cación en el régimen urbanístico de aplicación tal como se señala en las ordenanzas.

Administrativamente, la delimitación facilita e instru menta la participación municipal en la planificación así co mo su control produciendo una potenciación fiscal respecto a la actualización de las exacciones. En todo como dicha participación se puede realizar actuando sobre el régimen de concesión de licencias para la edificación.

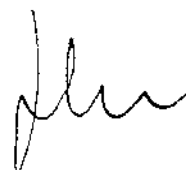
La administración central puede contar con una informa ción clara sobre la realidad del núcleo urbano que permita una mejor previsión del planeamiento a nivel regional.

En consecuencia se considera que el proyecto realizado se ajusta con el correspondiente Pliego de Condiciones Téc nicas confiando el equipo redactor haber desarrollado una la bor que sirva para la mejor ordenación urbana del territorio nacional.

El equipo redactor desea mostrar su agradecimiento a los organismos, entidades y personas físicas que han prestado su ayuda y colaboración, en especial al Excmo. Ayuntamiento y Servicios Técnicos de la Delegación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo por su apoyo y orientación.

Madrid, Diciembre 1977.

EQUIPO: Javier Gómez Morata.





1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 ENCUADRE REGIONAL.

|                        |   |
|------------------------|---|
| PROVINCIA              | A L B A C E T E   |
| MUNICIPIO              | ALCALA DEL JUCAR  |
| ENTIDADES DE POBLACION | Alcalá del Júcar<br>Casas del Cerro<br>Eras (Las)<br>Gila (La)<br>Marimínguez<br>Tolosa<br>Zulema |
| PARTIDO JUDICIAL       | A L B A C E T E   |

|   |         |
|---|---------|
| SITUACION RESPECTO A LA CAPITAL DE LA PROVINCIA | Noreste |
| DISTANCIA A LA CAPITAL                          | 45 Km.  |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| SITUACION DEL NUCLEO URBANO RESPECTO AL MUNICIPIO | Noreste                    |
| LIMITES DEL TERMINO MUNICIPAL                     |                            |
| NORTE   | Casas Banez-Alborea        |
| SUR   | La Recuaja-Aiatoz-Carcelén |
| ESTE  | Casas de Ves               |
| OESTE   | La Recuaja-Abenjibre       |

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| ALTITUD                | 596 m.                  |
| SUPERFICIE DEL TERMINO | 147,6 Km <sup>2</sup> . |

1.2 POBLACION.

ALCALA DEL JUCAR.

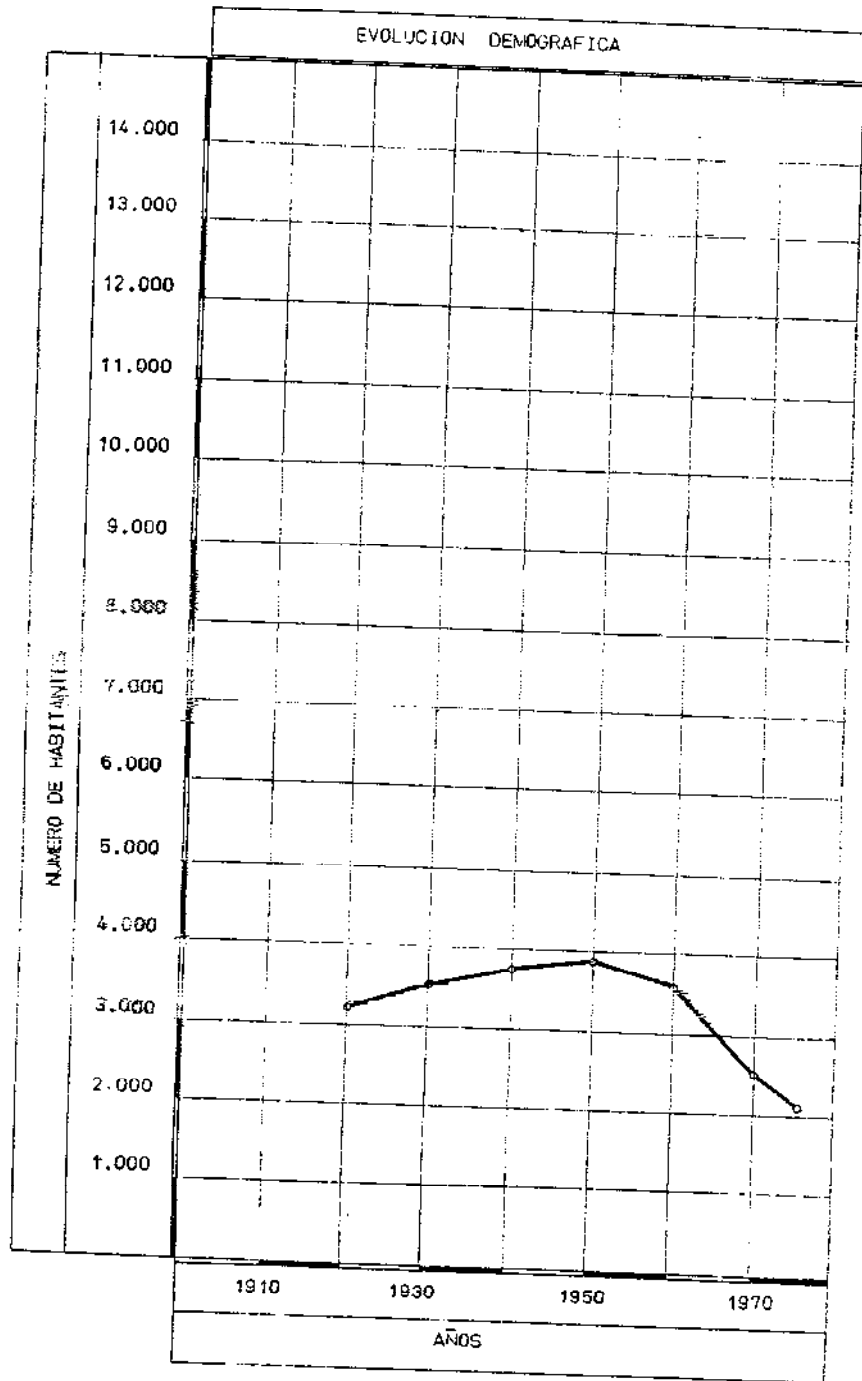
|   |       |
|---|-------|
| DATOS DE POBLACION  | 1970  |
| POBLACION DE DERECHO <sup>▽</sup>   | 2.536 |
| POBLACION DE HECHO <sup>□</sup>   | 2.517 |
| NUMERO DE FAMILIAS  | 749   |
| MEDIA FAMILIAR  | 3,38  |
| <sup>▽</sup> DE DERECHO -AUSENTES + PRESENTES-<br><sup>□</sup> DE HECHO -PRESENTES + TRANSEUNTES- |       |

ALCALA DEL JUCAR.

| AÑOS         | POBLACION<br>DE HECHO | CRECIMIENTO DEMOGRAFICO |                      |                    |
|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
|              |                       | ABSOLUTO                | O/O EN EL<br>PERIODO | O/O MEDIO<br>ANUAL |
| 1.930        | 3.269                 |                         |                      |                    |
| 1.936        | 3.551                 | 282                     | 8.62                 | 0,26               |
| 1.940        | 3.764                 | 213                     | 6.00                 | 0,60               |
| 1.950        | 3.880                 | 116                     | 3.08                 | 0,30               |
| 1.960        | 3.574                 | -306                    | -7.88                | -0,78              |
| 1.970        | 2.517                 | -1.057                  | -29.57               | -2,95              |
| 1.974        | 1.377                 | -1.140                  | -34,87               | -3,48              |
| <b>TOTAL</b> |                       | <b>-1.140</b>           | <b>-34,87</b>        | <b>-3,63</b>       |



ALCALA DEL JUCAZ



ALCALA DEL JUCAR

|                              |
|------------------------------|
| LOCALIZACION DE LA POBLACION |
|------------------------------|

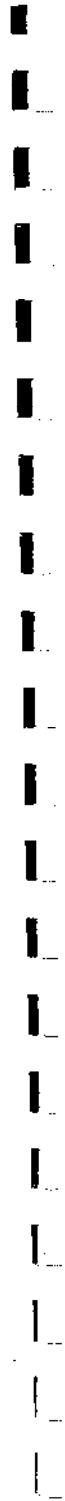
|                      |                    |     |
|----------------------|--------------------|-----|
| POBLACION EN NUCLEOS | POBLACION DE HECHO | 0/0 |
|----------------------|--------------------|-----|

|                                 |                    |  |      |       |
|---------------------------------|--------------------|--|------|-------|
| ENTIDAD SINGULAR<br>-CATEGORIA- | Alcala Jucar(V)    |  | 1046 | 41,31 |
|                                 | Casas del Carro(A) |  | 175  | 18,79 |
|                                 | Eras (Las) (A)     |  | 405  | 16,09 |
|                                 | Gila (La) (A)      |  | 204  | 8,10  |
|                                 | Mariminguéz (A)    |  | 31   | 1,23  |
|                                 | Tolosa (A)         |  | 99   | 3,93  |
|                                 | Zulema (A)         |  | 173  | 6,87  |
|                                 |                    |  |      |       |

|                         |  |    |      |
|-------------------------|--|----|------|
| POBLACION EN DISEMINADO |  | 92 | 3,65 |
|-------------------------|--|----|------|

|                 |  |      |     |
|-----------------|--|------|-----|
| POBLACION TOTAL |  | 2517 | 100 |
|-----------------|--|------|-----|

|                        |            |                              |
|------------------------|------------|------------------------------|
| SUPERFICIE DEL TERMINO | HABITANTES | DENSIDAD HAB/KM <sup>2</sup> |
| 147,6 Km <sup>2</sup>  | 2.129      | 14,42                        |



1.3

ESTRUCTURA ECONOMICA.

|             |               |                  |
|-------------|---------------|------------------|
| AGRICULTURA | -DATOS 1.972- | ALCALA DEL JUCAR |
|-------------|---------------|------------------|

|       |                         |            |
|-------|-------------------------|------------|
|       |                         | 580        |
| TOTA  | OTRA CONDICION JURIDICA |            |
| SUPER | LABRADA                 | NO LABRADA |

En los siguientes gráficos se exponen una serie de indicadores estadísticos expresivos - del nivel económico de la población.

Los datos se expresan en valor absoluto y los gráficos en tanto por mil habitantes.

Los gráficos expresan los datos de todos los municipios de la provincia comprendidos en tre 500 y 3.000 habitantes para establecer una comparación que nos sitúa al núcleo objeto de esta delimitación de suelo urbano, en un marco territorial más amplio.

1.4

EDIFICACION. VALORES ESTETICOS.

ALCALA DEL JUCAR.

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| SEGUN FORMA DE UTILIZACION | CENSO 1.970 |
|----------------------------|-------------|

|          |                     |     |
|----------|---------------------|-----|
| OCUPADAS | DE FORMA PERMANENTE | 746 |
|          | DE FORMA EVENTUAL   | 102 |

|          |     |
|----------|-----|
| VACANTES | 102 |
|----------|-----|

|       |     |
|-------|-----|
| TOTAL | 950 |
|-------|-----|

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| SEGUN EL TIPO DE EDIFICIO | CENSO 1.970 |
|---------------------------|-------------|

|                                     |   |     |
|-------------------------------------|---|-----|
| DESTINADO A<br>VIVIENDA<br>FAMILIAR | SIN OTRA UTILIZACION O<br>CON UTILIZ. AGRARIA | 560 |
|                                     | CON UTILIZACION<br>AGRARIA                    | 376 |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| DESTINADO A<br>VIV. NO FAMILIAR | 1 |
|---------------------------------|---|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| NO DESTINADO A<br>VIVIENDA | 48 |
|----------------------------|----|

|       |     |
|-------|-----|
| TOTAL | 985 |
|-------|-----|

HABITAT

ALCALA DEL JUCAR

DESARROLLO DEL NUCLEO Y ZONIFICACION

Desarrollo en ladera sobre cuenca del rio Jucar adaptado a la topografia.

AREAS DE CRECIMIENTO

Nose observa crecimiento en el núcleo  
Solamente en la zona del rio.

ESTADO DE EDIFICACIONES

No hay casas vacias  
Cimentación sobre roca  
En algunas viviendas hay cuevas  
Las viviendas son en general de dos plantas con acceso a distinto nively propiedades independientes.

TIPOLOGIA

MUROS maniposteria  
TEXTURA EXTERNA encalado en general  
CUBIERTAS Teja árabe  
CERRAMIENTOS madera  
ALTURAS dos y cuevas

VALORES ESTETICOS

CONJUNTO interesante el nucleo en general  
ELEMENTOS PUNTUALES Iglesia, Castillo, murallas en ruina, puente romano, Plaza de Toros (en peligro de destrucción) excaavada en roca y con cerramientos de tapial, cuevas de masago.  
TURISMO, Municipio Turístico.





1.5

ESTRUCTURA URBANISTICA, SERVICIOS URBANOS.

ESTRUCTURA URBANISTICA. SERVICIOS. ALCALA DEL JUCAR.

RED DE COMUNICACIONES

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| CARRETERAS Y CAMINOS<br>ESTADO | Ctras: Venta de la Vega-casas<br>Ibañez-asfaltada.<br><br>Vecinales:<br>Alcalá-Recueja-asfaltado<br>Casas del Cerro-Villa valiente<br>mal estado<br>Las Eras-Zulema-mal estado |
|--------------------------------|--|

PAVIMENTACION

En general de cemento  
La calle iglesia empedrada  
La Peña sin pavimentar.

ENERGIA ELECTRICA

|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| LÍNEAS                 | Una de Hidroeléctrica E.              |
| CENTROS TRANSFORMACION | Tres centrales<br>dos transformadores |

ALUMBRADO PUBLICO

|                    |   |
|--------------------|---|
| TIPO DE LUMINARIAS | 100 puntos de luz con lámparas de<br>mercurio |
| DISTANCIAS         | variables de 40 a 100 m.                      |
| NIVEL ESTIMADO     | buena 4 Lux.                                  |

Todas las calles con alumbrado.

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| ABASTECIMIENTO DE AGUA | ALCALA DEL JUCAR.     |
| CAPTACION              | Depósito de 80.000 l. |
| CAUDAL                 |                       |
| DEPURADORA             | no existe             |

|                |  |
|----------------|--|
| ALCANTARILLADO |  |
| VERTIDO        | directo del rio<br>alcantarillado superficial sobre rasante. |

1.6

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ALCALA DEL JUCAR

|              |             |
|--------------|-------------|
| EQUIPAMIENTO | DATOS 1.977 |
|--------------|-------------|

| ADMINISTRATIVO     |   | Nº |
|--------------------|---|----|
| AYUNTAMIENTO       | X |    |
| JUZGADO            | X |    |
| GUARDIA CIVIL      | X |    |
| ORGANISMO SINDICAL | X |    |
| CARCEL             | - |    |

| CULTURAL             |   | Nº |
|----------------------|---|----|
| BIBLIOTECA           | - |    |
| CASA DE CULTURA      | - |    |
| CENTRO CIVICO SOCIAL | X | 1  |
| TELE CLUB            | - |    |

| RELIGIOSO |   | Nº |
|-----------|---|----|
| IGLESIA   | X | 1  |
| CONVENTO  | - |    |
| CAPILLA   | - |    |
| CARITAS   | - |    |

| ESCOLAR         |               |      |         |                           |
|-----------------|---------------|------|---------|---------------------------|
| ENSENANZA       | Nº DE PUESTOS | UOS. | CENTROS | PREVISIONES               |
| PREESCOLAR EGB  | 276           | 1-6  | 1-2     | Proyecto de otro colegio. |
| BUP Y COU       | -             | -    | -       |                           |
| FORMACION PROF. | -             | -    | -       |                           |

ALCALA DEL JUCAR

| SANITARIO          |                        | Nº  |
|--------------------|------------------------|-----|
| CLINICA            | Centro Sanitario Rural | X 1 |
| DISPENSARIO        |                        | -   |
| CENTRO DE URGENCIA |                        | -   |
| MEDICO             |                        | X 1 |

| COMERCIAL           |                     | Nº  |
|---------------------|---------------------|-----|
| PANADERIA           |                     | X 2 |
| PESCADERIA          |                     | X 1 |
| CARNICERIA          |                     | X 2 |
| ULTRAMARINOS        |                     | X 4 |
| CAFES Y BARES       |                     | X 6 |
| ELECTRODOMESTICOS   |                     | X 2 |
| TEJIDOS             |                     | -   |
| MERCADO DE ABASTOS  |                     | -   |
| ESTANCO             |                     | X 1 |
| MUEBLES             |                     | X 2 |
| FARMACIA            |                     | X 1 |
| MOTOS Y AUTOMOVILES |                     | X 1 |
| BANCOS              | (Corresponsales 2 ) | -   |
| CAJAS DE AHORRO     |                     | X 3 |
| HOTELES, PENSIONES  |                     | X 3 |

| RECREATIVO     |                | Nº  |
|----------------|----------------|-----|
| CASINOS        |                | X 1 |
| CINES          |                | -   |
| PISCINA        | ( Particular ) | X 2 |
| DISCOTECA      |                | X 1 |
| PLAZA DE TOROS |                | X 1 |

ALCALA DEL JUCAR

| ZONAS LIBRES Y DEPORTES | SUPERFICIES   |
|-------------------------|---------------|
| POLIDEPORTIVO           | -             |
| CAMPO DE FUTBOL         | -             |
| OTROS                   | F R O N T O N |
| ZONAS VERDES            | La Rambla     |
|                         | La Explanada  |
|                         | -             |

| COMUNICACIONES |   |
|----------------|---|
| CORREOS        | X |
| TELEGRAFOS     | - |
| TELEFONOS      | X |

| TRANSPORTES              | Nº  |
|--------------------------|-----|
| PARADA DE AUTOBUS        | X 4 |
| PARADA DE TAXIS 2 Taxis. | X   |
| ESTACION DE SERVICIO     | X 1 |
| TALLER DE REPARACIONES   | -   |
| FERROCARRIL              | -   |

| EQUIPAMIENTO VARIO      | Nº  |
|-------------------------|-----|
| BOMBEROS                | -   |
| RECOGIDA DE BASURAS     | -   |
| MATADERO                | -   |
| APARCAMIENTO Particular | X 1 |
| CEMENTERIO              | X 2 |

| ASISTENCIAL        | Nº |
|--------------------|----|
| GUARDERIA          | -  |
| HOGAR PENSIONISTAS | -  |
| ASILO DE ANCIANOS  | -  |

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA





2.1 ANALISIS DE LA INFORMACION.

ANALISIS DE INFORMACION      ALCALA DEL JUCAR.

POBLACION

Del año 20 al 50 escaso crecimiento con índices medios decrecientes. La década del 50 marca una brusca involución, se acentua en la década del 60 que muestra el índice de despoblación más fuerte debido a la emigración. La primera mitad de la década del 70 muestra una atenuada disminución del crecimiento.

ECONOMIA

Principal dedicación agrícola con 4 licencias de industria química y trabajadores en la central hidoreléctrica.

CUOTA DE MERCADO      3. Superior a 2,67 media provincial de municipios menores de 3.000 hab.

RENTA POR HABITANTE

4 (70.001 a 80.000)

EDIFICACION

ESTADO, DEFICIT, CONSERVACION.

Necesitan renovación.  
No faltan viviendas.  
Estado de conservación medio.

SERVICIOS URBANOS

ALCALA DEL JUCAR.

AGUA -Necesitan mayor depósito hasta asegurar 150l./hab/  
dia

ALCANTARILLADO necesita depuración.

ENERGIA ELECTRICA suficiente

ALUMBRADO suficiente

PAVIMENTACION suficiente

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Necesitan aumento de unos 100 puestos  
escolares y equipamiento deportivo.

2.2

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION:

Encuadre Legal.-

Tal como se describe en la introducción el artículo 81 del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana define las características del suelo urbano y suelo no urbanizable para aquellos municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación:

Se consideran según este proyecto las siguientes características para cada suelo:

1º) Suelo no urbanizable: Terrenos no calificados como urbanos y por tanto, exteriores al perímetro definido en el proyecto.

2º) Suelo urbano: Terrenos en los que estén definidos los usos posibles del suelo y las alineaciones de vías y espacios públicos, bien consolidando la situación de hecho, bien completándola o modificándola a través de las determinaciones del proyecto, - debiendo además concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

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

b) Que esté ocupada por la edificación al menos la mitad de la superficie, que el propio proyecto prevea, pueda ser objeto de edificación.

Criterios de delimitación.-

En base a estos principios, se han considerado Sug  
lo urbano los siguientes:

1º) Todos los terrenos en el casco urbano entendiendo por tal la zona consolidada por la edificación bag  
ta el eje de calles perimetrales.

Otros terrenos cumplen los siguientes requisitos:

- Se encuentran definidos los usos
- Se hallan definidas alineaciones de vías y espacios libres.
- Están edificados al menos la mitad de la totalidad de los terrenos edificables.

2º) Aquellos terrenos exteriores que teniendo definidos los usos y las alineaciones cumplan uno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con agua, luz y alcantarillado. Se ha incluido en la delimitación una franja de 20 metros contados desde la alineación (fondo máximo conveniente para edificación cerrada) y a lo largo de las calles que cuentan con los servicios antes indicados y hasta donde estos lleguen.

b) Que estén edificados al menos en la mitad de la superficie que el proyecto prevea, pueda ser edificable se han incluido los ya edificados, tanto la parte construida como la zona de patios, corra  
les, etc. siempre que entre ambos se cumpla la condición antes expresada.

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento para la provincia de Albacete aprobadas por Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975, y la relación con este Proyecto de delimitación de suelo urbano está contemplado en las ordenanzas reguladoras de la edificación en su artículo 2.

2.4

CONDICIONES EN QUE ESTA DELIMITACION  
DEBERA SER REVISADA POR UN PLANEAMIENTO  
DE ORDEN SUPERIOR.



ALCALIA DEL JUCAR.

CASOS EN LOS QUE PROCEDE LA REVISION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO O LA REDACCION DE OTRO TIPO DE PLANEAMIENTO.

Se considera procedente la redacción de Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento en los casos que se prevea que pueda existir a corto plazo necesidad de nuevo suelo urbano.

INDICADORES QUE DETECTEN LA NECESIDAD DE NUEVO SUELO URBANO.

|   |  |
|---|--|
| CRECIMIENTO REAL ANUAL DE LA POBLACION. | que el crecimiento de población se estabilice o pase a ser positivo.                         |
| POBLACION                               | que la población activa del sector secundario y terciario sea del 80 % de la media nacional. |
| RENTA PER CAPITA                        | que la renta per cápita sea de nivel 5.  |
| CUOTA DE MERCADO                        | que la cuota de mercado por mil habitantes sea igual o superior a la provincial.             |

---

3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

### GENERALIDADES

Art. 19. - Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso de la edificación garantizando, que dicho proceso, se lleve a cabo de forma coherente con el Proyecto de delimitación ajustándose a dichas ordenanzas los actos de edificación que se realicen a partir de la aprobación definitiva de las mismas.

Art. 29. - El ámbito de aplicación de estas ordenanzas se extiende a la totalidad del suelo delimitado como urbano, según el documento gráfico que se acompaña, definido respecto de puntos localizables y relacionados.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la documentación de este proyecto, serán de aplicación las Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento para la provincia de Albacete aprobadas por Orden Ministerial de 24 de Mayo de 1975, sin perjuicio de la observación y cumplimiento de cuantas disposiciones urgentes sean de aplicación.

Art. 39. - La inspección urbanística se llevará a cabo por los órganos a que se refiere el título sexto de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

Corresponde, de modo especial, al Alcalde, la ins

pección de parcelaciones, obras e instalaciones del término municipal a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles por la normativa de aplicación, pudiendo imponer multas hasta de cien mil pesetas en los municipios con población inferior a diez mil habitantes según el artículo 228.6 a) de la Ley del Suelo.

El incumplimiento grave, por parte del Ayuntamiento de las obligaciones derivadas de la Ley del Suelo, así como la transgresión del planeamiento vigente, en el que se encuentra comprendido el presente Proyecto de delimitación con todos sus documentos; o la actuación con notoria negligencia, serán sancionadas por el Ministro de la Gobernación de acuerdo con lo señalado en el artículo 218 de la Ley del Suelo.

En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave, serán sancionados con multa el promotor, constructor, técnico director de las obras, así como el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando este fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local

Art. 49. - Las condiciones a que se ha de ajustar la -  
edificación, se articulan en las presentes orde-  
nanzas, a través de los siguientes capítulos:

- I TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES
- II TRAMITACION DE LICENCIAS
- III CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO
- IV CONDICIONES DE USO
- V CONDICIONES DE EDIFICACION
- VI CONDICIONES DE VOLUMEN
- VII CONDICIONES ESTETICAS
- VIII CONDICIONES HIGIENICAS.

## CAPITULO I. - TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES

Art. 52. - A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, los conceptos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

a) Alineaciones

- Son líneas que se fijan en los planos y a las que deberán ajustarse las fachadas de las edificaciones en su frente de parcela.

b) Rasante

- Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

c) Altura de las edificaciones

- Es la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la última planta
- La medida se realizará en el punto medio de la fachada.
- En el caso de fachadas con rasante inclinada, se tomarán las alturas en tramos sucesivos de 3 m. con las condiciones señaladas en los anteriores puntos de este apartado.

d) Altura de pisos

- Es la distancia comprendida entre las caras

inferiores de dos forjados consecutivos.

e) Altura libre de pisos

Es la distancia entre superficie del pavimento a la parte inferior del techo de la planta correspondiente.

f) Distancia entre edificaciones

Es la distancia mínima entre las alineaciones de dos edificaciones enfrentadas, medidas sobre la perpendicular a las mismas y desde cualquier punto de ambas.

De no existir una línea perpendicular a ambas alineaciones, la distancia a considerará se rá la menor existente entre cualquier hueco de una edificación y el punto más cercano de la fachada de enfrente.

g) Solar edificable

Será aquel que permita la construcción de una vivienda exterior

h) Edificabilidad

Es la medida del volumen edificable permitido en una determinada área del Suelo. Se expresa en cifras relativas en metros cúbicos por cada metro cuadrado de superficie del solar ( $m^3/m^2$ )

En la edificabilidad se computarán todas las edificaciones por encima de la rasante incluso los cuerpos volados cerrados.

En el caso de otros cuerpos volados se consi

derará:

- Las terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán a efectos de edificabilidad
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán con un 50% de su volumen.



Civil, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio encargado de la Comisión Provincial de Urbanismo, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

Art. 109. - En todo lo no consignado expresamente en los anteriores artículos relativos a órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo en especial en lo expresado en sus artículos 181 a 188.

### CAPITULO III. - CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO

Art. 119. - El suelo urbano comprendido en la presente delimitación, no podrá ser edificado hasta tanto no cumpla con las condiciones siguientes:

- a) Tener la calificación de solar para lo cual deberá contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- b) Tratarse de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías o espacios públicos o aquellas que la presente delimitación especifique como no utilizable para edificación.
- c) Cumplir con las características mínimas de solar edificable.

Art. 120. - Todo suelo urbano que no cumpla con las condiciones señaladas en el artículo anterior se considerará no edificable pudiendo, en todo caso, ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente

Art. 130. - En las zonas de suelo urbano colindante con carreteras o caminos vecinales se deberá cumplir, asimismo, con lo señalado para cada caso por la Ley de Carreteras.

#### CAPITULO IV. - CONDICIONES DE USO

Art. 14. - En las zonas de suelo urbano delimitadas en el presente proyecto se considerarán los siguientes usos:

- a) Viviendas unifamiliares
- b) Viviendas Plurifamiliares
- c) Oficinas
- d) Comercio
- e) Espectáculos públicos y salas de reunión
- f) Hostelería
- g) Cultural
- h) Deportivo
- i) Sanitario
- j) Religioso
- k) Asistencial
- l) Garajes
- m) Almacenes
- n) Industrial

Art. 15. - Las situaciones consideradas como posibles se entiende que podrán realizarse tanto en plantas de edificaciones con distintos usos como en aquellas construcciones totalmente destinadas a un uso.

Art. 16. - En los casos en los que la ubicación de un uso venga determinada en la documentación gráfica de este proyecto, dicho uso no podrá ser modificado.

---

Art. 17. - En cuanto al uso industrial se limitará al compatible con la vivienda, compuesta por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, situados en plantas bajas o edificios exclusivos.

En el caso de industrias en el mismo edificio, - en el que existan viviendas se admitirá una potencia máxima instalada de 5 c.v. y nivel sonoro inferior a 50 decibelios.

En todo caso, cualquier instalación industrial no podrá ser productora de humos y vertifos contaminantes ajustándose en lo no determinado anteriormente a lo señalado en el Reglamento de Actividades molestas insalubres nocivas y peligrosas.

## CAPITULO V. - CONDICIONES DE EDIFICACION

### Art. 18. - Tipología de la edificación

#### 18.1. Edificación en manzana cerrada

Serán aquellas construcciones que ocupen una manzana cuya edificación tendrá un fondo máximo de 12 m. en plantas, y 20 m. en bajos comerciales, medidos desde la alineación de calle ocupando o no la totalidad de la parcela y creando los necesarios patios interiores para iluminación y ventilación.

La distancia entre alineaciones interiores de una manzana deberá ser como mínimo la altura de la edificación.

El Ayuntamiento a través de la concesión de licencias o mediante el correspondiente Plan de alineaciones tenderá a la mayor regularidad de las mismas.

#### 18.2. Manzana cerrada con patio de manzana

Será aquella que ocupe todo el frente de la alineación exterior.

Cumplirá las siguientes condiciones:

##### - Dimensiones del patio. -

El diámetro del círculo inscrito en planta será igual a la altura de la edificación - con un mínimo de 9 metros.

El patio será una superficie continua perteneciente a la misma parcela y no se cubrirá.

18.3. Manzana cerrada con patios de parcela

Será el caso de una manzana cerrada formada por varias parcelas.

Deberán de cumplirse las siguientes condiciones para edificar en cada parcela.

- a) La distancia entre la alineación interior y el fondo de la parcela no será inferior a 4 metros.
- b) El patio trasero se podrá destinar para almacenamiento doméstico, huerto familiar o similar.
- c) El cerramiento de parcela no podrá ser superior a 3 metros de altura.

18.4. Edificación aislada

Puede tratarse de una manzana completa - que por sus dimensiones no pueda tener patio de parcela o manzana.

18.5. Edificación unifamiliar

Vivienda de una o dos alturas aislada o adosada con otras de iguales características.

Cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima aquella en la que pueda edificarse una vivienda exterior.
- Porcentaje de ocupación. - 40% máximo.

18.6. Edificación industrial

Edificación de tipo nave de una planta con una altura máxima de 10 metros

Art. 19. - Patios Interiores

Deberán de tener una dimensión tal que el diámetro del círculo inscrito en el mismo sea -- igual o superior a 1/4 de la altura de la edificación, siendo como mínimo de 3 metros.

Art. 20. - Voladizos

Se permitirán. Su dimensión (v) en función del ancho de la calle (a) deberá de cumplir

$$v = (0,1 \times a) - 0,30$$

Su longitud máxima será del 50% de la de la fachada y estarán separados de la medianería una distancia igual al vuelo.

La altura de los vuelos sobre la rasante será de 3,50 metros como mínimo.

Art. 21. - Patios a fachadas

21.1.

Se permiten cuando no alteren el máximo volumen edificable resultante de realizar un edificio sin patio de fachada siempre que no se dejen medianerías al descubierto.

21.2

No se considerarán patios de fachada los retranqueos inferiores a 1,50 metros medidos normalmente al plano de la fachada, siempre que en los planos laterales no se abran huecos.

---

21.3. En los patios de fachada la longitud -  
del frente abierto no será inferior a -  
1/4 de la altura de la edificación con  
un mínimo de 6 metros. La profundi--  
dad del patio medida normalmente al -  
plano de fachada, será, como máximo,  
vez y media del frente del mismo.

Art. 22. -Vivienda exterior

Tendrá como mínimo un paramento de 3 m. -  
de la sala de estar y un dormitorio a fachada  
de calle o a un patio que cumpla las condicio  
nes mínimas de patio de parcela.



CAPITULO VI. - CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 23. - La altura de las edificaciones vendrá dada por el ancho de la calle

| Ancho de la calle    | Altura máxima | Nº pntas |
|----------------------|---------------|----------|
| Menor o igual a 6 m. | 6,50          | 2        |
| de 6 a 9 m.          | 9,50          | 3        |
| Mayor de 9 m.        | 12,50         | 4        |

Art. 24. - Los anchos de calle se medirán en el punto medio de la parcela.

Art. 25. - Caso de edificaciones con fachada a calles opuestas de distintos anchos se tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta unas profundidades respectivamente proporcionales al ancho de cada calle.

Art. 26. - En solares de esquina la mayor altura que le corresponde se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud máxima de vez y media la altura. La altura mínima será de una planta menos que la máxima que corresponde según el artículo.

Art. 27. - La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra.

Art. 28. - La altura máxima de la planta baja será de 4,5

---

metros y la mínima de 3 metros.

La altura mínima de planta estará comprendida entre 2,50 y 3 metros.

Art. 29. - La ocupación máxima de la parcela será del 80% llegando a la totalidad de la misma si la planta baja no se destina al uso de viviendas, siempre que cumpla con las restantes condiciones de estas ordenanzas.

Art. 30. - El volumen máximo edificable en cada solar es el correspondiente a las anteriores condiciones.

## CAPITULO VII. - CONDICIONES ESTETICAS

- Art. 31. - La composición, fachada, huecos y volúmenes así como los materiales y sistema de construcción habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que se situen de acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Suelo.
- Art. 32. - El Ayuntamiento como vigilante de la estética urbana podrá denegar o condicionar las licencias, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
- Art. 33. - Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como cajas de escaleras, ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc, deberán integrarse en la composición del edificio o quedar ocultos bajo la cubierta.
- Art. 34. - Las cubiertas serán tratadas con teja cerámica o formarán azoteas siempre que el entorno lo permita.
- El empleo de cualquier otro material requerirá autorización expresa en la licencia cuando se considere debidamente justificado.
- Se evitarán las cubiertas de fibrocemento.
- Art. 35. - Medianerías. - Las medianerías descubiertas de forma permanente o temporal serán tratadas con iguales materiales que las fachadas.

Art. 36. - El ayuntamiento exigirá las anteriores condiciones a toda nueva edificación pudiendo acordar la aplicación de las mismas a las construcciones existentes que se encuentren en contraposición a las mismas.

CAPITULO VIII. - CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 36. - Las viviendas deberán tener al menos dos huecos (estar y dormitorio) a fachada de calle o a patio de manzana o parcela.

Art. 37. - La dimensión mínima de los patios de parcela fijada en el artículo 18 será de cuatro metros.

Art. 38. - Los cerramientos en general cumplirán con el Decreto de Presidencia de Gobierno relativo a Ahorro de energía.

Art. 39. - Se deberá de realizar la construcción de los elementos necesarios de saneamiento de los espacios libres de edificación.

Art. 40. - Dimensiones mínimas de las habitaciones de una vivienda.

40.1. Los dormitorios de una cama tendrán una superficie de 6 m<sup>2</sup>; los de dos camas una superficie de 10 m<sup>2</sup>; el comedor o cuarto de estar 10 m<sup>2</sup> de superficie; la cocina 5 m<sup>2</sup>; el aseo 1,5 m<sup>2</sup>.

40.2. Si la cocina y el cuarto de estar o comedor formasen una sola pieza tendrá co mínimo 14 m<sup>2</sup>.

40.3. La anchura mínima de pasillos será de 0,80 m. salvo en el anexo a la vivienda.



4. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO  
NO URBANIZABLE.

## NORMAS DE APLICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Para los terrenos del término municipal no comprendidos en el interior de la delimitación de Suelo urbano, será de aplicación, además de cuantas disposiciones de todo rango que le afecten, las normas que a continuación se especifican:

- 1) No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Todo lo anterior de acuerdo con el artículo 85 de la Ley del Suelo.

En cualquier caso, se deberán de cumplir las normas siguientes en las edificaciones permitidas:

- a) Las licencias para edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social se concederán con el infor-

me favorable y las condiciones que fije el Organismo provincial del que dependa el planeamiento urbanístico

- b) Las edificaciones permitidas serán exentas, con retranqueos a linderos superiores a la altura y no inferiores a 3,5 metros.
- c) El número de plantas sobre rasante será igual o inferior a 2 para viviendas y a 3 para edificios de utilidad pública o interés social.
- d) La ocupación máxima de la edificación será de un 20% de la superficie de la parcela.
- e) La parcela mínima edificable será la fijada, en cada caso, por el Ministerio de Agricultura, esto es, 2.500 m<sup>2</sup> para regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en secano.
- f) En el caso de solicitud de licencias para más de dos parcelas colindantes se requerirá la autorización previa del Organismo provincial competente en materia de Planeamiento urbanístico por entenderse que existe peligro de formación de núcleos de población.  
  
Igualmente, se requerirá dicha autorización en el caso de solicitud de licencia de una nueva vivienda unifamiliar situada a menos de doscientos metros de otra ya edificada.
- g) Se podrá admitir la construcción de industrias con características especiales a juicio del Ministerio de Indus



tria, por requerir una localización condicionada a -  
las materias primas a utilizar o por proximidad de  
los servicios requeridos, así como aquellas que pue-  
dan resolver por sí mismas con accesos y comunica-  
ciones, servicios de agua industrial y/o potable, eva-  
cuación de residuos, dotación de energía y problemas  
residenciales de su personal.

En todo caso será preceptivo el informe favorable pre  
vio de la Comisión Provincial de Urbanismo y su apro  
bación definitiva conforme a los trámites previstos le-  
galmente.



# BOLETIN OFICIAL

## de la provincia de Albacete

Viernes 2 de Octubre, 1987

Suplemento al número 118

Anuncio de la Diputación de Albacete

1

Edictos de varios Juzgados

22

### DIPUTACION de ALBACETE

Aprobado definitivamente, por Orden de la Consejería de Político Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 10 de Marzo pasado (publicada en el Boletín Oficial de Castilla-La Mancha nº 13 de 17 de Marzo, y en el Boletín Oficial del Estado nº 86 de 18 de Abril), el precepto de revisión y adaptación de las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Albacete, formalado y aprobado inicial y provisionalmente por esta Diputación Provincial, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70, 2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 196, 3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales -- aprobado por Real Decreto 2568/1985 de 28 de Noviembre, se da publicidad en el Boletín Oficial de la Provincia al texto íntegro de la Normativa que constituye el documento III del proyecto antes referido, haciéndose constar expresamente que tales Normas entrarán en vigor al día siguiente hábil a aquel en que se cumpla el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente hábil al de terminación de publicación del texto en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### III. NORMATIVA

##### CAPITULO 13.- Normas Generales

##### 1.1. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION

##### 1.2. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

##### 1.3. CARACTER Y AMBITO DE APLICACION

##### 1.4. VIGENCIA Y REVISION

##### 1.5. RELACION DE LAS ENTIDADES DE POBLACION

##### 1.1. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION

En el marco general de la ordenación urbanística del territorio de la provincia de Albacete se considera el de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial el establecido en el artículo 88.3 a) del Reglamento de Planeamiento, este es:

"Establecer para la totalidad de la provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre:

- a) Protección.
- b) Aprovechamiento del suelo.
- c) Urbanización.
- d) Edificación.

Aplicable a los municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal".

Así pues, las presentes Normas, concebidas como Subsidiarias de planeamiento municipal, no se configuran ni como Subsidiarias de planeamiento supramunicipal ni como sustitutivo de éste.

De otra parte, se destaca el carácter de normativa general que al poder referirse a la totalidad o parte de una provincia, nos permitirá referirla a los diversos ámbitos territoriales de características urbanísticas homogéneas propuestas en el capítulo de Análisis de la Situación Urbanística Municipal a nivel provincial.

Los objetivos de las presentes Normas se encuentran prenormados en los artículos 90 y 96 del Reglamento de Planeamiento y que podíamos concentrar en:

- 1) Criterios que permitan a los Ayuntamientos la elaboración de proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, estableciendo el concepto de núcleo de población, las agrupaciones de población existentes que deban considerarse como suelo urbano y las circunstancias de población, edificación y servicios/existentes que junto con las determinaciones del artículo 101 del Reglamento de Planeamiento y las responsabilidades/capacidad de la Administración actuante permite definir la delimitación adecuada.

En particular, se contemplará la normativa específica para la regulación del crecimiento en las proximidades de la edificación existente y en aquellos municipios que por la debilidad del mismo y por las dificultades de gestión no poseen figuras de planeamiento más complejo.

- 2) Normativa de carácter general que sirva de orientación para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales, en particular los criterios del desarrollo posterior, el concepto de núcleo de población, normas urbanísticas y normativa de protección.

- 3) Normas urbanísticas de carácter general con señalamiento de

Las condiciones de edificación, respecto a:

- a) Volumen.
- b) Higiénico-sanitarias.
- c) Estéticas.

Y de las características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales y que se constituirán en ordenanzas en los municipios que cuenten con el único instrumento de Planeamiento, Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano sin ordenanzas.

- 4) Normas de protección, mejora y conservación en el suelo no urbanizable, tanto en el aspecto edificativo estableciendo las condiciones que impidan la formación del núcleo de población, como de protección y conservación del paisaje natural y cultural, del suelo de especial protección y del no protegido.

#### 1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NORMAS

En el apartado 2.3. del documento 1º se destacaba la insuficiencia de las Normas Provinciales vigentes en Albacete para dar respuesta a las necesidades urbanísticas actuales, así como la dificultad de establecer la diferencia entre lo vigente y lo derogado de las mismas por la aparición de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

De otra parte la variedad urbanística de la provincia, como se pone de relieve en análisis realizados en otros capítulos, con grandes áreas de características manchegas, levantinas o serranas no aconsejan un tratamiento homogéneo de la normativa aplicable como en el caso actual.

La mayoría de los municipios albacetenses de carácter estacionario o regresivo, y de cualquier modo de pequeña entidad, ha sido un factor decisivo para que en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación del suelo vigente se de con gran profusión los Proyectos de Delimitación de Suelo como instrumentos de ordenación municipal, ampliando en algunos aspectos el carácter (no) provisional de las Normas de ámbito provincial como instrumentos de ordenación.

La estructura de los asentamientos urbanos en Albacete que, junto con un elevado número de entidades de población según las áreas geográficas, se produce un gran despoblamiento de los mismos con tendencias a la concentración en el núcleo principal e incluso en sólo algunos núcleos de la provincia que dificulta la clasificación de suelo en urbano, y que no debe realizarse sólo en función de criterios de edificación o urbanización existentes, sino contemplar las responsabilidades en que incurre la Administración actuante — frente a esta clasificación como administradora de servicios y que en muchos casos con antieconómicos, tanto desde el óptica de la rentabilidad coste-beneficio de la inversión como desde el óptica social.

La escasa entidad del asentamiento en la mayor parte de los municipios de la provincia, que en muchos casos no requiere la redacción de instrumentos más complejos de ordenación, y que sin embargo requieren la regulación especial del mismo en las proximidades de lo actualmente consolidado.

La necesidad de concretar en cada ámbito territorial las determinaciones de las normas de aplicación directa de la vigente Ley del Suelo, en función de sus características actuales y de las tendencias observadas.

La inexistencia de una regulación adecuada del suelo no urbanizable, ya que no existe una definición del núcleo de población que permita establecer cuáles de las agrupaciones de población existentes deben considerarse como urbanos o bien impedir por acumulaciones sucesivas en el que se constituyan núcleos urbanos en suelos en que no sea deseable.

De otra parte, tampoco existe una normativa que regule adecuadamente y garantice la adecuada protección del suelo no urbanizable, no solamente en sus aspectos edificatorios o de urbanización sino que potencia la riqueza del patrimonio natural, paisajístico o cultural, así como garantiza la productividad del suelo según sus diversos usos — agrícolas, ganaderos, forestales y/o energéticos.

Estas consideraciones que se analizan en los diversos apartados del análisis de la situación urbanística municipal a nivel provincial, justifican la conveniencia de la formulación de las Normas Subsidiarias y Complementarias municipales a nivel de la provincia de Albacete, así como su oportunidad ante el hecho de estar redactado, en redacción o programándose el planeamiento municipal que permita establecer la correspondiente subsidiariedad y complementariedad de ambos planeamientos, en un momento socioeconómico en que la crisis económica está invirtiendo al fenómeno de la emigración masiva, y de los grandes movimientos de centro-periferia en su sentido de dependencia que permitan sentar las bases de un desarrollo territorial más equilibrado en el futuro de Albacete.

#### 1.3. CARÁCTER Y ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, CON ÁMBITO PROVINCIAL DE ALBACETE.

En la situación actual el carácter de ámbito de aplicación de las Normas de ámbito provincial es:

- 1) Norma orientativa para la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales en:

| Municipio        | Zona      | Comarca      |
|------------------|-----------|--------------|
| Alcalá del Júcar | La Mancha | Casas Ibáñez |
| Alcoraz          | La Sierra | Alcoraz      |
| Alpera           | La Mancha | Chinchilla   |

|                    |           |                    | Lación del Suelo no Urbanizable en: |           |                    |
|--------------------|-----------|--------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------|
| Municipio          | Zona      | Comarca            | Municipio                           | Zona      | Comarca            |
| Ayna               | La Sierra | Alcaraz            | Abengibre                           | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Alarcos            | La Mancha | Albacete           | Alator                              | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Barrax             | La Mancha | Albacete           | Alborea                             | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Bianservida        | La Sierra | Alcaraz            | Alcalá del Júcar                    | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Bogarra            | La Sierra | Alcaraz            | Alcaraz                             | La Sierra | Alcaraz            |
| Bunillo, El        | La Mancha | Villarrobledo      | Ayna                                | La Sierra | Alcaraz            |
| Casas Ibañez       | La Mancha | Casas Ibañez       | Belasste                            | La Mancha | Albacete           |
| Caudete            | Levante   | Almansa            | Barrax                              | La Mancha | Albacete           |
| Chinchilla         | La Mancha | Chinchilla         | Bogarra                             | La Sierra | Alcaraz            |
| Elche de la Sierra | La Sierra | Elche Sierra       | Buente                              | La Mancha | Chinchilla         |
| Fuenteálamo        | Levante   | Hellín             | Carcelén                            | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Fuentealbilla      | La Mancha | Casas Ibañez       | Casas de Lazaro                     | La Sierra | Alcaraz            |
| La Gineta          | La Mancha | Albacete           | Casas de Vés                        | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Lerur              | La Sierra | Elche Sierra       | Casas Ibañez                        | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Lietor             | La Sierra | Elche Sierra       | Canizares                           | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Nadrigueras        | La Mancha | La Roda            | Corralrubio                         | La Mancha | Chinchilla         |
| Ninoya             | La Mancha | La Roda            | Chinchilla                          | La Mancha | Chinchilla         |
| Molinicos          | La Sierra | Alcaraz            | Elche de la Sierra                  | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Munera             | La Mancha | Villarrobledo      | Férraz                              | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Murcia             | Levante   | Elche de la Sierra | Fuenteálamo                         | Levante   | Hellín             |
| Ossa de Montiel    | La Mancha | Hellín             | Fuentealbilla                       | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Pérola             | La Mancha | Villarrobledo      | Hoya Gonzalo                        | La Mancha | Chinchilla         |
| Peñas de San Pedro | La Mancha | Chinchilla         | Lerur                               | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Posobondo          | La Mancha | Albacete           | Lerusa                              | La Mancha | Albacete           |
| Riopar             | La Sierra | Alcaraz            | Lietor                              | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Socovos            | La Sierra | Elche de la Sierra | Nadrigueras                         | La Mancha | Roda, La           |
| Tobara             | Levante   | Hellín             | Nahore                              | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Valdeganga         | La Mancha | Casas Ibañez       | Ninoya                              | La Mancha | Roda, La           |
| Villalgorido       | La Mancha | La Roda            | Molinicos                           | La Sierra | Alcaraz            |
| Villamalea         | La Mancha | Casas Ibañez       | Murcia                              | La Mancha | Villarrobledo      |
| Villapalacios      | La Sierra | Alcaraz            | Murcia                              | La Sierra | Elche de la Sierra |

2) Criterios para la redacción de Proyectos de Delimitación de Suelo en:

| Municipio           | Zona      | Comarca      |
|---------------------|-----------|--------------|
| Albatana            | Levante   | Hellín       |
| Alcañete            | La Mancha | Albacete     |
| Balsa de Vés        | La Mancha | Casas Ibañez |
| Ballestros, El      | La Sierra | Alcaraz      |
| Casas de Juan Ménez | La Mancha | Casas Ibañez |
| Cotillas            | La Sierra | Alcaraz      |
| Palencia            | La Mancha | Roda, La     |
| Galapiego           | La Mancha | Casas Ibañez |
| Herrera             | La Mancha | Albacete     |
| Figuera             | La Mancha | Chinchilla   |
| Jorquera            | La Mancha | Casas Ibañez |
| Masegoso            | La Sierra | Alcaraz      |
| Montalvos           | La Mancha | Roda, La     |
| Morilleja           | La Mancha | Casas Ibañez |
| Navas de Jorquera   | La Mancha | Casas Ibañez |
| Paterna             | La Sierra | Alcaraz      |
| Povedilla           | La Sierra | Alcaraz      |
| Pozo Levante        | La Mancha | Casas Ibañez |
| Pozuelo             | La Mancha | Albacete     |
| Recunaje            | La Mancha | Casas Ibañez |
| Robledo             | La Sierra | Alcaraz      |
| Salobre             | La Sierra | Alcaraz      |
| San Pedro           | La Mancha | Albacete     |
| Vianos              | La Sierra | Alcaraz      |
| Villa de Vés        | La Mancha | Casas Ibañez |
| Villatoya           | La Mancha | Roda, La     |
| Villavieja          | La Mancha | Casas Ibañez |
| Villaverde          | La Sierra | Alcaraz      |

3) Complementarias de las Ordenanzas en Suelo Urbano y Regu-

4) Complementarias de Planes Generales y Normas Subsidiarias Municipales:

| Municipio     | Zona      | Comarca            |
|---------------|-----------|--------------------|
| Albacete      | La Mancha | Albacete           |
| Almansa       | Levante   | Almansa            |
| Alpera        | La Mancha | Chinchilla         |
| Caudete       | Levante   | Almansa            |
| Gineta, La    | La Mancha | Albacete           |
| Hellín        | Levante   | Hellín             |
| Montalegre    | Levante   | Almansa            |
| Roda, La      | La Mancha | Roda, La           |
| Tarazona      | La Mancha | Roda, La           |
| Tobara        | Levante   | Hellín             |
| Villarrobledo | La Mancha | Villarrobledo      |
| Yeste         | La Sierra | Elche de la Sierra |

A continuación se detalla el carácter de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal según el planeamiento programado, que en el aprobarse definitivamente sus tituye al anterior y que marca el régimen de transitoriedad.

1) Carácter orientativo para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales.

De todos aquellos municipios en que una vez aprobado el/ planeamiento programado se redacten Normas Subsidiarias Municipales.

2) Criterios para la redacción de Proyectos de Delimitación de Suelo.

Dejan de tener aplicación puesto que todos los municipios contarán ya cuando menos con esa figura.

3) Carácter complementario de las Ordenanzas de Edificación y regulación del Suelo No Urbanizable en:

| Municipio            | Zona      | Comarca            |
|----------------------|-----------|--------------------|
| Abanquero            | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Alator               | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Albacete             | Levante   | Hellín             |
| Alborea              | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Alcázar              | La Mancha | Albacete           |
| Balsa de Vés         | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Ballesteros, El      | La Sierra | Alcaraz            |
| Bonete               | La Mancha | Chinchilla         |
| Carcelén             | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Casas de Juan Martín | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Casas Lázaro         | La Sierra | Alcaraz            |
| Casas de Vés         | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Casas de Vés         | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Casas de Vés         | La Mancha | Chinchilla         |
| Corralrubio          | La Sierra | Alcaraz            |
| Cotillas             | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Férez                | La Sierra | Roda, La           |
| Fuentealta           | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Colosalar            | La Mancha | Albacete           |
| Herrera              | La Mancha | Chinchilla         |
| Higuera              | La Mancha | Chinchilla         |
| Boya Gussalo         | La Mancha | Chinchilla         |
| Jorquera             | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Lerena               | La Mancha | Albacete           |
| Mahore               | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Masegoso             | La Sierra | Alcaraz            |
| Montalvos            | La Mancha | Roda, La           |
| Motilleja            | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Navas de Jorquera    | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Paterna              | La Sierra | Alcaraz            |
| Pedroche             | La Sierra | Alcaraz            |
| Povedilla            | La Sierra | Alcaraz            |
| Pozo Luente          | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Porcoto              | La Mancha | Albacete           |
| Racaja               | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Robledo              | La Sierra | Alcaraz            |
| Salobre              | La Sierra | Alcaraz            |
| San Pedro            | La Mancha | Albacete           |
| Vianos               | La Sierra | Alcaraz            |
| Villa de Vés         | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Villatoya            | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Villavieja           | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Villaverde           | La Sierra | Alcaraz            |

4) Carácter Complementario de Plan General o Norma Subsidiaria Municipales:

| Municipio        | Zona      | Comarca      |
|------------------|-----------|--------------|
| Albacete         | La Mancha | Albacete     |
| Alcalá del Júcar | La Mancha | Casas Ibañez |
| Alcaraz          | La Sierra | Alcaraz      |

|                    |           |                    |
|--------------------|-----------|--------------------|
| Almansa            | Levante   | Almansa            |
| Alpera             | La Mancha | Chinchilla         |
| Ayna               | La Sierra | Alcaraz            |
| Balazote           | La Mancha | Albacete           |
| Barrax             | La Mancha | Albacete           |
| Bienservida        | La Sierra | Alcaraz            |
| Bogarra            | La Sierra | Alcaraz            |
| Bonillo, El        | La Mancha | Villarrobledo      |
| Casas Ibañez       | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Caudete            | Levante   | Almansa            |
| Chinchilla         | La Mancha | Chinchilla         |
| Elche de la Sierra | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Fuentealbilla      | Levante   | Hellín             |
| Gineta, La         | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Hellín             | La Mancha | Albacete           |
| Hellín             | Levante   | Hellín             |
| Letur              | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Listor             | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Madrigueras        | La Mancha | Roda, La           |
| Misaya             | La Mancha | Roda, La           |
| Molinicos          | La Sierra | Alcaraz            |
| Montalegre         | Levante   | Almansa            |
| Munera             | La Mancha | Villarrobledo      |
| Nurpío             | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Ontur              | Levante   | Hellín             |
| Osca-de-Montiel    | La Mancha | Villarrobledo      |
| Peñas de San Pedro | La Mancha | Albacete           |
| Pérola             | La Mancha | Chinchilla         |
| Pozoblanco         | La Mancha | Albacete           |
| Esopar             | La Sierra | Alcaraz            |
| Roda, La           | La Mancha | Roda, La           |
| Sacrovos           | La Sierra | Elche de la Sierra |
| Tarazona           | La Mancha | Roda, La           |
| Toborro            | Levante   | Hellín             |
| Valdeganga         | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Villalgordo        | La Mancha | Roda, La           |
| Villamala          | La Mancha | Casas Ibañez       |
| Villapalacios      | La Sierra | Alcaraz            |
| Villarrobledo      | La Mancha | Villarrobledo      |
| Yeste              | La Sierra | Elche de la Sierra |

1.4. VIGENCIA Y REVISIÓN

Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.E. y tendrán vigencia indefinida. No obstante (en su carácter de subsidiarias) quedarán sin efecto con la aprobación definitiva de los Planes Generales o Normas Subsidiarias correspondientes a cada Municipio.

Se revisarán cada 5 años, o antes si las circunstancias a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo, lo exigiere, para actualizar los puntos en que pudieran haberse quedado anticuadas, o cuando la aprobación del Plan Director Supletorio haga exigible su revisión.

1.5. RELACION DE ENTIDADES DE POBLACION

ABENGIBRE

Abengibre

ALATOR

Alator

ALBACETE

Aguas Nuevas, Albacete, Los Anguijales, Argamasón,  
Candilero de las Poplas, Pozo-Cañada, El Salobral,  
Santa Ana, Tinajeros.

ALBATANA

Albatana

ALBOREA

Alborea

ALCADOZO

Alcadozo, Casasola, Fuente del Fino, La Herrería,  
El Molinar, Santa Ana.

ALCALÁ DEL JÚCAR

Alcalá del Júcar, Casas del Cerro, Las Eras, La  
Gila, Marimiquiz, Tolesa, Tulena.

ALCARAZ

Alcaraz, Canaleja, El Cepillo, El Horcajo, La  
Hoz, El Jardín, Mastá, Solanilla.

ALMANSA

Almansa

ALPENA

Alpera

AYNA

Ayna, La Dehesa, El Ginete, Moriscote, La Nava-  
zueta, La Hogueza, Rojo-Odras, La Sarguilla, El  
Villarejo.

BALAZOTE

Balazote

BALSA DE VÉS

Balsa de Vés, Cantoblanco, La Pared, El Viso.

EL BALLESTERO

El Ballestero.

BARZAX

Barzax

BIENSERVIDA

Bienservida

BOGARRA

Bogarra, Cañadas de Hachos de Abajo, Cañadas de  
Hachos de Arriba, Las Casas de Hachos, La Dehe-  
sa del Val, La Fuente del Arenal, Las Mohedas,  
Potiché, Las Yeguarizas.

BONETE

Bonete

EL BONILLO

El Bonillo, Sotuelamos.

CARCELÉN

Carcelén, Casas de Juan Gil.

CASAS DE JUAN NUÑEZ

Casas de Juan Nuñez

CASAS DE LAZARO

Berro, Casas de Lázaro, Cucharal, Navalegua.

CASAS DE VÉS

Casas de Vés, Parichan.

CASAS IBAÑEZ

Casas Ibañez, Serradiel.

CAUDETE

Caudete

CENIZATE

Cenizate

CORRAL-RUBIO

Corral-Rubio, La Higuera

COTILLAS

Cotillas

CHINCHILLA DE MONTE ARAGON

Casa Blanca de los Rioteros, Chinchilla de Monte-  
Aragón, Estación de Chinchilla, La Pelipa, Horna,  
Pinilla, Pozo Bueno, Pozo de la Peta, Villar de -  
Chinchilla.

ELCHE DE LA SIERRA

Elche de la Sierra, Fuente del Taif, Gallejo, -  
Horno-Ciego, Pañarrubia, Puerto del Fino, Vicurto,  
Villares.

PEREZ

Perez

PUEBSANTA

Puebsanta

FUENTE-ALAMO

Fuente-Alamo, Los Mainetas.

FUENTEALBILLA

Borrate, Camposbillo, Fuenteabilla.

LA GINETA

La Ginetá

COLOSALVO

Colosalvo

HELLIN

Agra, Agramón, Cancarix, Cañada de Agra, Hellín, Isso, Las Minas, Minateda-Barca, Mongoyil, Ucheta.

LA HERRERA

La Herrera

HIGUERUELA

Castillas de Marín de Abajo, Higuera.

BOYA-GONZALO

Boya-Gonzalo.

JORQUERA

Alcortarejos, Calsada de Vergara, Cubas, Jorquera, Maldonado, Marisinguez.

LETUR

Abajuela, Almazara, La Dehesa, Letur, La Sierra.

LETUSA

Letusa, Pradonredondo, Tiriz, Vandalaras de Abajo, Vandalaras de Arriba, La Yunque.

LIATOR

Alcudia, Casablanca, El Ginete, Hajar, Liator, - Malidar, Talave.

MADRIGUERAS

Madriguera

MAHORA

Mahora

MASEGOSO

Cilleruelo, Ituero, Masegoso, Pefarrubia.

MINEYA

Mineya

MOLINICOS

Los Alejos, La Alfera, Las Animas, Cañada de Morote, Cañada del Provençio, Los Collados, Fuente-Castrasca, Fuente-Higuera, Las Hermanas, Las Hoyas, - Mesones, Molinicos, El Norcillar, El Pardal, Piniella, Quejigal, Torre-Pedro, Vegallera.

MONTALVOS

Montalvos

MONTELEGRE DEL CASTILLO

Montealegre del Castillo, El Morteruelo.

MOTILLEJA

Motilleja.

MUNERA

Munera

NAVAS DE JORQUERA

Navas de Jorquera

NERPIO

Bag, Los Belmontes, Cañadas, Cortijo del Herrero, Los Chorretites de Abajo, Nerpio, Padre Andrés, - El Pañón, Yetas de Abajo.

ONTUR

Ontur

OSSA DE MONTIEL

Ossa de Montiel

PATERNA DEL MADERA

Casa Nueva, Casa Rosa, Los Catalaurejos, Cortijo de Tortas, Paterna del Madera, El Puerto, Rio Madera.

PEÑASCOSA

Arteaga de Abajo, Arteaga de Arriba, Batanas, --  
Burrueco, Carroblanco, Fuenlabrada, Peñascosa, --  
Pesebre, Lorio.

PEÑAS DE SAN PEDRO

Cañada del Salobral o Molina, Fontanar de las Viñas,  
La Puensanta, Peñas de S. Pedro, La Rambla, El Reyo,  
El Saluco, La Salana, El Valero.

PÉTROLA

Las Andrias, Pétrola.

POVEDILLA

Povedilla

POZOBUENDO

Campillo de la Yiryan, Nava de Abajo, Nava de --  
Arriba, Los Pocicos, Pozobuendo.

POZO-LORENTE

Pozo-Lorente

POZUELO

Casas del Madroño, Pozuelo, La Zarza.

LA RECUEJA

La Recueja

RIOPAR

La Casa de la Muguera, Fábricas de San Juan de --  
Alcaráz (Capital), El laminador, Riopar.

ROBLEDO

El Cubillo, Los Chospes, Robledo.

LA RODA

La Roda, Santa Marta.

SALOBRE

El Ojuelo, Reolida, Salobre.

SAN PEDRO

Cañada Juncosa, Casas de Abajo, Cuevas del Molino  
de las Dos Piedras, San Pedro.

SOCOYOS

Cañada Buendía, El Cañar, Los Olmos-Tazona, Socoyos.

TARAZONA DE LA MANCHA

Tarazona de la Mancha

TOBARRA

Aljube, Cordovilla, Los Charcos, Judarra, Mora, --  
Polope, Santiago, Sierra, Tobarra, Villegas o Meg  
dos.

VALDEGANCA

Puente de Torres, Valdeganga.

VIANOS

Las Parideras, Vianos, Zapateros.

VILLA DE VÉS

Villa de Vés.

VILLALGORDO DEL JÚCAR

Villalgorde del Júcar

VILLAMAÑA

Tabequeros, Villamaña.

VILLAPALACIOS

Villapalacios.

VILLARROBLEDO

Casas de la Peña, Villarrobledo.

VILLATOYA

Gilanco, Villatoya

VILLAVALIENTE

Villavaliante.

VILLAVEDE DE GUADALIMAR

Bellotar, Campillo, Carrascosa, Venta de  
Mendoza, Villaverde de Guadalimar.

VIVEROS

Viveros.

YESTE

Alcantarilla, Arguillite, Fuentes, Gontar,  
Graya, Jarcos, Moropache, Paules, Rala, --  
Raspilla, Sege, Tindavar, Tus, Yeste.



### III. NORMATIVA

#### CAPÍTULO 2º.- Normas de Planeamiento

##### 2.1. CRITERIOS PARA DELIMITACION DE SUELO URBANO

(SU)

- 2.1.1. Consolidación de la edificación,
- 2.1.2. Suficiencia de servicios urbanos.
- 2.1.3. Definición de núcleo de población.
- 2.1.4. Condiciones que impiden la formación de nuevos núcleos.

##### 2.2. PREVISIONES MÍNIMAS PARA CENTROS Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

##### 2.3. PLANES PARCIALES

##### 2.4. PLANES ESPECIALES

##### 2.5. ESTUDIOS DE DETALLE

##### 2.1. CRITERIOS PARA DELIMITACION DE SUELO URBANO

A efectos de clasificación de suelo urbano, junto a los condicionantes expresados en los artículos 81.2 y 78 del texto refundido de la L.S. (Aplicables a los proyectos de delimitación de SU o normas subsidiarias municipales tipo a y las NSM tipo b respectivamente) y que exigen la existencia de servicios urbanos suficientes ó la edificación consolidada en la mitad ó los dos tercios de la superficie, habrá de analizarse a efectos de la implantación de servicios urbanos, la capacidad económica y de gestión del municipio correspondiente.

##### 2.1.1. En cuanto a la consolidación de la edificación habrá de tenerse en cuenta:

- a) Las tipologías de edificación que caracterizan el núcleo urbano, considerando como edificación existente la dedicada a uso residencial y las posibles edificaciones complementarias y terrenos/afectos (huerto, corral, cuadras, Almacenes, etc) vinculados directamente al uso principal residencial.

La delimitación así afectuada será por tanto congruente con el carácter concentrado (sierra) ó más abierto como corresponde a una tipología más extendida en las comarcas de Levante y la Mancha, teniendo especial cuidado en mantener la uniformidad de los tejidos urbanos que presentan los actuales cascos de los municipios de esta última.

- b) Las Areas así delimitadas habrán de referirse, e incluirán solamente, aquellos "vacíos" ó zonas limítrofes a los núcleos urbanos existentes cuya determinación de alineaciones y rasantes sea inmediata y consecuencia de las existentes, pudiendo efectuarse una delimitación discontinua y no dando, por supuesto, lugar a que la delimitación proyectada comporte una superficie doble, ó una vez y media mayor que el núcleo actual (según se esté confeccionando un P.D.S.U. ó NSM tipo a ó NSM tipo b respectivamente).

##### 2.1.2. Referente a la suficiencia de los servicios urbanos (acceso rodado, abastecimiento y evacuación/ de aguas y suministro de energía eléctrica) habrá de tenerse en cuenta:

- a) Unos estándares mínimos de 150 litros/habitante y día en el abastecimiento de agua y en el de/ evacuación de residuales, para núcleos con población inferior a 1.000 habitantes, y de 200 litros/habitante y día para los demás casos.
- b) La existencia de una línea de suministro de energía eléctrica mínima a razón de 1'5 KW por vivienda ó equivalente para otros usos.
- c) En cuanto a la accesibilidad, se tendrá en cuenta la posibilidad de que un vehículo automovilístico de tipo normal sea capaz de acceder al terreno de que se trata.

En los casos en que pueda aparecer una situación dudosa, en cuanto a la aplicación de los criterios arriba indicados, se estudiarán y sopesarán factores definidores del carácter urbano del suelo, tales como la parcelación ya existente con evidente disposición para el uso urbano y no agrícola, la existencia incluso de licencias, construcciones, impuestos y tasas municipales por servicios urbanos, etc.

Por otra parte, los factores alternativos de consolidación de la edificación y la suficiencia mínima de servicios serán condiciones necesarias pero nunca suficientes para la clasificación de suelo urbano, si se refieren a través del primer delimitación que para la Administración urbanística represente el dotar de servicios, aún a nivel mínimo, a todo el suelo delimitado como urbano. Dentro de este supuesto, habrá que referirse concretamente al caso de urbanizaciones no formadas dentro de una estricta legalidad y en las cuales la clasificación de suelo urbano por edificación consolidada, no solo privará al Ayuntamiento de las correspondientes cañones correspondientes al planeamiento parcial por realizar, sino que representaría un compromiso de proveerlas de los mínimos servicios urbanos.

##### 2.1.3. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

##### 2.1.3.1. Definición de "Núcleo de Población"

Se define como Núcleo de Población, a los efectos de estas Normas Urbanísticas, al conjunto humano, con actividades y usos residenciales ó/ industriales ó/ de servicios que requieran una colectiva demanda, total ó parcial, de servicios e infraestructuras.

##### 2.1.4. Condiciones que impiden la formación de nuevos núcleos.

Concretar como medidas tendentes a impedir la formación de núcleos de población en suelos no urbanizables y urbanizables no programados, hasta la redacción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, las siguientes:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m.

tros de diámetro.

- Un círculo de 100 metros de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de una nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).
- La ocupación máxima de la parcela será de un cuarto por ciento (4%).
- La edificabilidad será de 9'04 metros cuadrados por metro cuadrado, y no mayor de 600 metros cuadrados de superficie total construida.
- La altura máxima será de dos (2) plantas, o siete metros (7 m). de altura.
- Los retanques, siempre que no exista acuerdo en contrario con los colindantes, serán de quince metros (15 m) a cualquier linder.

## 2.2. PREVISIONES MÍNIMAS PARA CENTROS Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Sin perjuicio de lo establecido de la Ley del Suelo y otras disposiciones vigentes, se establecen las siguientes provisiones mínimas de disponibilidad de suelo a tener en cuenta en la redacción de Normas Subsidiarias Municipales sobre suelo urbano.

Las provisiones mínimas se establecen en función de la población prevista por las Normas, esta población deberá quedar debidamente justificada entre los datos que se aporte en la información urbanística.

1.- Equipamiento Docente.- 3 m<sup>2</sup>/hab.

Las reservas de suelo para centros docentes, deberá establecerse en módulos mínimos de 5.000 m<sup>2</sup> con el fin de poder ubicar establecimientos escolares básicos.

2.- Equipamiento Deportivo.- 2 m<sup>2</sup>/hab.

3.- Equipamiento Social.- 2 m<sup>2</sup>/hab.

Comprenderá las reservas para equipamientos sanitarios, asistencial, social y cultural.

4.- Equipamiento comercial.- no se establecen mínimos.

5.- Aparcamientos.- 1 ud. cada 25 habitantes.

Se distribuirán entre la vía pública, espacios destinados al efecto y en las nuevas edificaciones, se prevén aparcamientos de uso público en las inmediaciones de las zonas comerciales, de equipamientos y servicios públicos.

## 2.3. PLANES PARCIALES

El desarrollo de los Planes o Normas en suelo urbanizable, tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

- Se fijarán y superficies los distintos sectores incluidos en las áreas aptas para urbanizar de las Normas Subsidiarias Municipales.

- La modificación de los sectores en que se hubiera dividido el suelo urbanizable, para el desarrollo de Planes Parciales,

deberán adecuarse a las siguientes determinaciones:

- a) No comprenderán áreas menores de 3,9 Has.
- b) Cada uno de los sectores deberá al menos, garantizar la cesión de un centro de E.G.B. de 8 unidades como dotación escolar.
- c) El perímetro del sector estará delimitado por situaciones de Planeamiento existente, por sistemas de comunicaciones, por espacios libres o por elementos naturales.
- d) En todo caso quedará garantizada y justificada la adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general.

## 2.4. PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) señalarán reservas de terrenos para parques y jardines públicos al menos en una superficie no inferior al 10% de la total ordenada.

## 2.5. ESTUDIOS DE DETALLE

La redacción de los Estudios de Detalle solo se autorizará sobre suelo urbano calificado como tal por el Plan, Norma o Proyecto de Delimitación.

Los Estudios de Detalle no podrán efectuar remodelaciones de volúmenes que impliquen modificación de la tipología de edificación o de la estructura urbanística prevista en el Planeamiento General.

Los Estudios de Detalle no podrán:

- a) Cambiar la calificación del suelo.
- b) Proponer la apertura de vías de uso público no previstas en el Plan o Normas que desarrollen o contemplan.
- c) Establecer nuevas ordenanzas.
- d) Reducir la superficie destinada a viales o espacios libres.
- e) Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizar.
- f) Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitido y en su caso la densidad de viviendas e intensidad autorizada del uso del suelo.
- g) Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

## III. NORMATIVA

### CAPÍTULO 3º.- Normas de Urbanización

#### 3.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, CONCEPTO.

3.2. OBRAS DE URBANIZACION A INCLUIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACION.

3.3. PROYECTOS DE URBANIZACION, CONTENIDO.

3.4. RED VIARIA.

- 3.4.1. Características.
- 3.4.2. Documentación.

3.5. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA.

- 3.5.1. Características.
- 3.5.2. Documentación.

3.6. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

- 3.6.1. Características.
- 3.6.2. Documentación.

3.7. RED DE ENERGIA ELECTRICA

- 3.7.1. Características.
- 3.7.2. Documentación.

3.8. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

- 3.8.1. Características.
- 3.8.2. Documentación.

3.9. PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

- 3.9.1. Características.
- 3.9.2. Documentación.

3.10 RESIDUOS SOLIDOS

3.11 OTROS SERVICIOS

3.1. PROYECTOS DE URBANIZACION, CONCEPTO

Los Proyectos de Urbanización podrán redactarse para llevar a la práctica las previsiones contenidas en:

- a) Los Planes Parciales.
- b) Los Planes Generales o Normas Subsidiarias en aquellas áreas de suelo urbano que sean objeto de Plan Especial de Reforma Interior o estén sujetos a Reparcelación o Compensación.
- c) Los Planes Especiales.

Los Proyectos de Urbanización podrán redactarse simultáneamente al tipo de Planeamiento que llevan a la práctica, pero su aprobación definitiva estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan o Norma que desarrollen.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan o Norma que desarrollen.

3.2. LAS OBRAS DE URBANIZACION A INCLUIR EN EL PROYECTO DE URBANIZACION.

Serán como mínimo las que recoge el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y son las siguientes:

- Redes de distribución agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Pavingación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Parques y Jardines públicos.

Cuando alguno de los servicios estuviera establecido con anterioridad su previsión podrá excluirse, siempre que se establezca la justificación pertinente.

Los Proyectos de Urbanización deberán reactivar el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar suficientemente que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda, esté acondicionada a autorizaciones de entidades y organismos distintos de los competentes en la aprobación del Proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u orgno interesado.

3.3. LOS PROYECTOS DE URBANIZACION, CONTENIDO

Comprenderán los documentos enumerados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, ajustados a la distribución y especificaciones a que nos referimos en las presentes Normas.

La documentación de los Proyectos irá preferentemente desglosada en función de cada uno de los servicios cuya implantación prevea, precedidos todos ellos con una memoria común, en la que se recojan las especificaciones del Plan o Norma que constituyen la base del Proyecto, así como servicios a implantar, orden en la realización de las obras, justificación de la adaptación a las previsiones del Plan o Norma, planes de ejecución y cualquier otro de carácter general.

En las memorias de cada uno de los apartados específicos de cada uno de los servicios, se partirá de la descripción del mismo contemplando como mínimo los conceptos que se enumeran en cada uno de los epígrafes correspondientes.

3.4. RED VIARIA

3.4.1. Características

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación rodada y peatonal, y reunirá las siguientes características:

|   | <u>Ancho mínimo (metros)</u> |
|---|------------------------------|
| - Vías principales de circulación rodada. | 13                           |
| - Vías secundarias de circulación rodada. | 10                           |
| - Calles locales.....                     | 8                            |
| - Calles peatonales.....                  | 4                            |

Las vías principales y secundarias incluirán aceras a ambos lados de ancho mínimo 1'5 m.

Las redes viarias que se proyecten en urbanizaciones particulares tendrán siempre solución de continuidad, por lo que no podrá quedar incompleto su trazado en espera de su prolongación por otros medios, y tendrá salida o acceso a carreteras o vías públicas.

No se autorizarán accesos consecutivos a una misma carretera a una distancia menor de 300 m. en carreteras nacionales y 200 m. en otras carreteras.

Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones particulares.

En consecuencia no se podrá dar acceso directamente desde las carreteras a parcelas de la urbanización.

En el Proyecto de Urbanización deberá justificarse que se ha tenido en cuenta la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Los aparcamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas.

#### 3.4.2. Documentación

Memoria recogerá los siguientes conceptos:

- a) Tipos de suelo y su orografía.
- b) Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.
- c) Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- d) Calidad de firmas y pavimentos en calzada y aceras.
- e) Anexos a la memoria, en los que se incluya cálculos justificativos referidos a: Tráfico y aparcamientos públicos, firmas y pavimentos, trazado de vías, obras de fábrica.

Planos se incluirán los siguientes:

- Estado actual de los terrenos escala 1/1000 con curvas de nivel de 1 m., conteniendo los límites del polígono objeto del estudio.
- Plan general del sistema viario con dimensiones de calzada y aceras
- Plano de replanteo definido por la indicación de los ángulos y distancias de las alineaciones que forman el eje de toda la red viaria.
- Plano de movimiento de tierra.
- Plano de perfiles longitudinales de las vías, definidas en escala horizontal 1/300 y vertical 1/1000.
- Plano de secciones transversales tipo.
- Plano de Detalles.

- Plano de obras de fábrica.

- Plano de señalización.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de la obra.

- Cuadros de precios descompuestos.

- Presupuesto general.

#### 3.5. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUAS

##### 3.5.1. Características

Se considerarán aguas potables aquellas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinen las disposiciones vigentes.

Cuando no existan garantías suficientes de potabilidad de la red general o cuando se prevea que las redes de agua potables puedan ser fácilmente contaminadas, se dispondrá de una instalación complementaria de depuración.

El suministro podrá ser autónomo para el núcleo con captación propia o derivarse de una red establecida. En el primer caso, deberá justificarse la posibilidad de suministro del caudal necesario mediante la adjunción de documento, expedido por organismo oficial, que acredite la realización de aforos y los resultados obtenidos. Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas en el caso de captación no municipal.

También deberá acreditarse, en caso de ser privadas las aguas a utilizar, la cesión en perpetuidad por sus propietarios o concesionarios, o si está en el caso de proceder a su expropiación; si se tratara de aguas públicas deberá acreditarse la concesión administrativa para su explotación.

En el segundo caso, habrá de tenerse en cuenta además de las disposiciones vigentes en la materia y de las contenidas en estas Normas, las que imponga la Compañía suministradora. Será condición indispensable el compromiso de dicha compañía a suministrar el caudal necesario y su continuidad, acreditado en documento adecuado, que se adjuntará.

##### Red de distribución

Tanto en la conducción de suministro como en la red de distribución, se determinarán para todos los puntos singulares (derivaciones, puntos altos y bajos, puntos de toma, etc) como mínimo los siguientes parámetros:

- Caudal.
- Velocidad.

- Línea piezométrica para el máximo consumo.

- Sección.

La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se considera que el máximo consumo es 2'4 el medio.

El sistema en anillo se dispondrá cuando los ramales superen los 1.000 metros y poblaciones superiores a 10.000 habitantes. Para casos intermedios podrá utilizarse el sistema mixto.

La velocidad máxima admisible será de 1'5 metros por segundo y el diámetro mínimo de las conducciones será de 60 mm.

Las tuberías se situarán, a ser posible, bajo las zonas verdes o aceras y en ningún caso atravesarán las parcelas. Las válvulas compuertas de la red deberán alojarse en Arquetas o pozos de registro con dimensiones que permitan el acceso y maniobra de todos sus elementos.

Los tramos de conducción que atraviesen la calzada de las carreteras, deberán preverse alojados en tubos de hormigón de 0'25 m. de diámetro como mínimo, convenientemente protegidos. En los extremos de dichos tramos deberán construirse válvulas compuerta que se alojarán en pozos de registro.

#### Materiales

Cumplirán las correspondientes Normas UNE, admitiéndose las tuberías de hormigón centrifugado, fibrocemento, F.V.C. y fundición. Las juntas serán del tipo "Presión" debidamente homologadas.

#### Presión

La presión del agua en cualquier punto de la red deberá estar comprendida entre valores tales que la de los puntos de consumo oscile entre 1 y 5 atmósferas.

#### Dotaciones

La dotación mínima a considerar por habitantes, incluido servicios comunes será:

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Hasta 1000 habitantes.....     | 150 litros/hab. y día. |
| de 1.000 a 6.000 habitantes... | 200 litros/hab. y día. |
| de 6.000 a 12.000 habitantes.. | 250 litros/hab. y día. |
| más de 12.000 habitantes.....  | 300 litros/hab. y día. |

Para instalaciones industriales se dotará un caudal mínimo de 40 m<sup>3</sup>/día y hectárea de suelo industrial.

Cuando el suministro proceda de fuentes propias o no existan suficientes garantías de suministro de la red general, se prevén depósitos con capacidad para almacenar el consumo de agua de un día.

La ubicación de los depósitos será tal que la línea piezométrica calculada para el consumo máximo garantice a las partes más altas de las edificaciones — normales una presión no inferior a 5 metros. Las presiones estáticas no deberán exceder de 50 m. Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el núcleo con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeñas poblaciones.

#### 3.5.2. Documentación

- Memoria en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual de abastecimiento y la solución adoptada, cálculos justificativos de abastecimiento, depósitos reguladores, presiones y caudales etc. y de la distribución interior.

- Planos se incluirán los siguientes:

- Planta general de la red.
- Plano de conducción del abastecimiento.
- Plano de detalles y obras especiales.

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de la obra.
- Cuadro de precios descompuestos.

- Presupuesto general.

#### 3.6. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

##### 3.6.1. Características

La evacuación de aguas residuales se establecerá obligatoriamente mediante una red de alcantarillado adoptándose al sistema de red unitaria o red separativa en función de las características de la zona y sistema de vertido.

Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado viario o zonas públicas sin edificación y se situarán preferentemente bajo las aceras y jardines. En ningún caso, los conductos podrán cruzar las parcelas.

Deberán ir a cota inferior a la del abastecimiento/ de agua, y desplazados en sentido horizontal, para evitar la posible contaminación de las aguas potables y permitir la reparación de cualquier avería de los colectores o alcantarillado sin necesidad de actuar sobre la red de distribución de agua.

La profundidad mínima aconsejable de la red será de 1'50 m. con un mínimo obligatorio de 0'80.

Se instalarán cámaras de descarga automática de 600 litros de capacidad mínima en las cabeceras de alcantarillas de agua negras.

La velocidad del agua no debe ser inferior a 0'6 m/s ni superior a 3 m/s, cualquiera que sea el caudal de régimen. Incluso a caudal mínimo (igual a 0'5 veces el caudal de la hora media).

La sección mínima de alcantarillado será de 0'25 m.

En el sistema de red unitaria se colocarán aliviaderos antes de la estación depuradora, así como pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 0'60 m.

#### Cálculo

**Agua residual:** se considerarán los caudales correspondientes a la dotación de agua en zonas residuales o industriales.

**Agua pluvial:** el caudal se determinará en función de la intensidad de la lluvia, superficie a evacuar y el coeficiente de escorrentía.

#### Vertido

No se autorizará la solución de fosas sépticas individuales salvo en el caso de edificaciones aisladas que no formen núcleos de población, debiendo efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluentes de las fosas sépticas.

El vertido de las aguas residuales tendrá lugar a la red municipal cuando exista y tenga suficiente garantías de carga, y a los cauces públicos, o al subsuelo previa depuración.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo, cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

Para verter al subsuelo, previa depuración, se adjuntarán los estudios pertinentes que demuestran la permeabilidad del suelo.

Las estaciones depuradoras se situarán a las distancias que se señalan en la reglamentación vigente.

#### 3.6.2. Documentación

**Memoria**, en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual del saneamiento y solución adoptada. Tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y disposiciones constructivas de los mismos y, un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la Red de saneamiento y de la depuración.

**Planos** se incluirán los siguientes:

- Planta General de la Red de Alcantarillado.
- Perfiles longitudinales.
- Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
- Plano de detalle y obras especiales.

**Presupuesto** conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto General.

#### 6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

##### 3.6.1. Características.

Los niveles de iluminación que como mínimo deberán tenerse en cuenta en los proyectos de alumbrado público, será el siguiente:

- Calles de tráfico importante.- 10,- lux
- Calles Comerciales o residenciales..... 7'5 lux
- Calles sin tráfico rodado... 5,- lux
- Paseos..... 1'5,- lux
- Plazas, en general..... 8,- lux
- Grandes plazas..... 20,- lux

##### 3.6.2. Documentación

**Memoria** en la que se describa la solución adoptada, niveles de iluminación, descripción de tipos de puntos de luz, materiales y modelos.

**Presupuesto** conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades de la obra.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto general.

#### 3.7. RED DE ENERGIA ELECTRICA

##### 3.7.1. Características

Se incluirá la red de alta hasta la situación de los distintos centros de transformación, y la correspondiente red de distribución interior de baja tensión.

Las líneas de distribución serán siempre subterráneas, irán enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas.

##### 3.7.2. Documentación

**Memoria** en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red de alta, red de baja y centros de transformación.

**Planos:**

- Planta general de las redes de alta y baja.
- Detalles de los centros de transformación.
- Detalles de las redes.
- Secciones y tipos de canalización.

Planos:

- Planta general de la red de alumbrado público.
- Detalles de red y obras especiales.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto general.

3.9. PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

## 3.9.1. Características

Se procurará la inclusión de plantas autóctonas de la zona, introduciendo zonas de paseo y juegos. Se completará con un estudio de conservación de la jardinería mediante riegos adecuados, así como limpieza de los espacios pavimentados y otros.

## 3.9.2. Documentación

Memoria. En la que se incluye una definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de elementos complementarios como bancos, papeleras, pavimentación, juegos infantiles, etc... se hará mención expresa a las distintas especies de plantaciones.

Planos

- Planta general de paseos y construcciones
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalles de servicios.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto General.

3-10. RESIDUOS SOLIDOS

La recogida y almacenamiento de basuras para su posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará de forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

El tratamiento que se hará será como mínimo el de vertedero controlado.

Deberá justificarse la delimitación exacta de las zonas de vertido.

Los criterios a seguir para seleccionar los terrenos de ubicación de vertederos serán los siguientes:

- a) Zonas de no contaminación de aguas superficiales. No obstante con un sistema de drenaje apropiado, y con la canalización de las aguas de escorrentía hacia una depuración

Final, permitirá el vertido de estas a los cauces hidrográficos en las debidas condiciones de no contaminación.

- b) Zonas de no contaminación de acuíferos subterráneos, por lo que se buscarán terrenos con base o subbase impermeable;

- c) Zonas de bajo aprovechamiento agrícola o ganadero.

Cualquier cambio del sistema actualmente utilizado/ deberá ajustarse a lo aquí desarrollado.

3.11. OTROS SERVICIOS

En caso de preverse otros servicios no regulados en estas Normas, gas, teléfono, etc., se estará a lo dispuesto/ en la normativa específica correspondiente y siempre que sea posible las conducciones serán enterradas, sin que sean visibles dando la vía pública.

III. NORMATIVA-CAPITULO 4.- Normas en Suelo no Urbanizable

## 4.1. NORMATIVA DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)

## 4.2. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

## 4.3. CRITERIOS O CONDICIONES QUE DEBEN CARACTERIZAR A LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

## 4.1. NORMATIVAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE

A efectos de determinar las medidas adecuadas de conservación, protección y mejora específica de ciertas áreas del suelo no urbanizable, se señalan las siguientes:

4.1.1. Con prohibición absoluta de construir

4.1.1.1 Suelos de protección de cauces de agua, pantanos y lagunas.

4.1.1.2 Suelos de protección de líneas de energía eléctrica/ o infraestructuras de abastecimiento o evacuación.

4.1.1.3 Suelos con yacimientos arqueológicos o con construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento/ señalado de carácter cultural.

4.1.1.4 Ecosistemas singulares: Espacios Naturales protegido

4.1.2 Con tolerancia de edificación

4.1.2.1 Suelos de protección de viales

4.1.2.2 Suelos forestales

4.1.2.3 Suelos agrícolas de regadío

4.1.2.4 Suelos agrícolas de secano

4.1.2.5 Condiciones estéticas generales

La delimitación exacta de estas zonas, se efectuará por el organismo (municipal o supramunicipal/competente en razón de su ámbito) que elabore el oportuno Plan Especial en su caso.

4.1.1. Con prohibición absoluta de construir

4.1.1.1. Suelos de protección de cauces de agua, pantanos y lagunas.

Quedará definido por una distancia de 50 m. contados desde la línea de máxima avenida media anual.

Cualquier actuación en este suelo estará sujeta a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y si afecta a la zona de dominio público de la Comisaría de Aguas correspondiente.

4.1.1.2. Quedará definido por una banda de protección, cuyos bordes exteriores sean paralelos a la conducción de que se trate y cuya anchura respetará la distancia/ de 15 m. contados desde los límites exteriores de la red. En esta banda de protección quedan expresamente prohibidos el arbolado y todo tipo de construcción.

4.1.1.3. Suelos con yacimientos arqueológicos o construcciones o resto de interés.

En delimitación exacta corresponderá al Organismo/ Central o Provincial competente.

Dentro de su ámbito quedan expresamente prohibidas/ toda clase de actuaciones edificatorias o plantaciones, que pudiesen afectar a su total protección.

Se propone una zona de influencia o respeto alrededor de su ámbito, de 100 m., donde cualquier actuación requiera el informe favorable del organismo competente, así como la estricta aplicación del artículo 98 a) y b) del Reglamento de Planeamiento.

4.1.1.4. Espacios naturales protegidos

En estos suelos, cuya definición y extensión han sido recogidos gráficamente por ICOMA en planos a escala 1/50.000. queda expresamente prohibida toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección o impliquen transformaciones de su destino o naturaleza.

A partir de su ámbito delimitado, se propone una zona de respeto de 2 km. en que cualquier actuación edificatoria, plantación, etc., requiera el informe/ previo de ICOMA.

4.1.2. Con tolerancia de edificación

4.1.2.1. Suelos de protección de viales

Corresponden a las zonas de terreno que están en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales.

En cuanto a definición de estas vías y zonas de afección y servidumbre, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras y su Reglamento (ver gráfico). Se establece como distancia mínima para dos o más intersecciones con carreteras la longitud de 300 m. sobre ejes de cruces, en carreteras nacionales y/ 200 m. en otras carreteras.

Para caminos rurales de uso agrícola, se fija una/ línea de retranqueo para construcciones de 5 m. mínimos desde el eje del camino a ambos lados.

Los usos permitidos en las distintas zonas colindantes a carreteras son:

- Zona de dominio público - ninguno

- Zona de servidumbre

Los de almacenaje, estacionamiento y paso de construcciones propias del uso de las carreteras.

No se permitan usos incompatibles con la seguridad vial ni la publicidad.

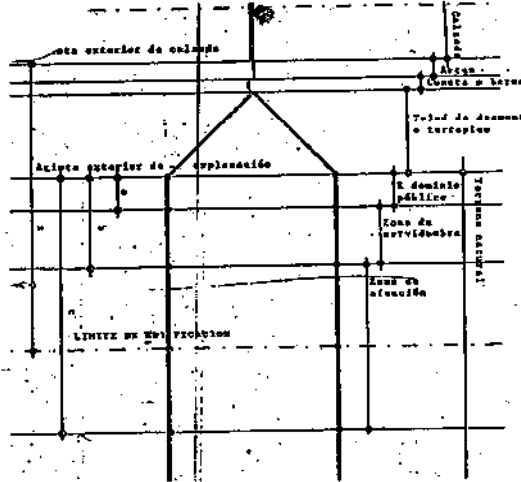
- Zona de afección.

a) Hasta la línea de Edificación:

Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones, a excepción de las que resultaran imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes.

b) Zona edificable:

Se permite ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de las mismas y plantar o talar árboles, de acuerdo con las condiciones que se establecen en los párrafos siguientes:



|              | a       | b       | c        | d       |
|--------------|---------|---------|----------|---------|
| URBANA       | 4,00 m  | 25,00 m | 100,00 m | 10,00 m |
| VIA NACIONAL | 15,00 m | 4,00 m  | 30,00 m  | 15,00 m |
| URBANA       | 15,00 m | 4,00 m  | 30,00 m  | 15,00 m |

NOTA: En calles y obras de fábrica, la línea exterior de la explanación se considerará la protección ortogonal del borde de las obras, más de la zona de dominio público de respeto de las estructuras.



Se establece para esta zona una ordenanza de - apoyo a carretera, aplicable en la zona comprendida entre la línea de edificación al final de la zona de afuición que permite los usos derivados de la utilización de la carretera. En este sentido se permiten los siguientes:

- Vivienda:

Solamente para el personal de vigilancia de las instalaciones oportunas, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Industria y almacén

Exclusivamente las vinculadas al uso de la carretera.

- Estaciones de Servicio: permitidas

Estas instalaciones se regirán por su particular Reglamento.

- Hoteles:

En todas sus formas y categorías.

- Comercial:

Solamente establecimientos de venta.

- Oficinas:

Las vinculadas a las instalaciones permitidas.

- Deportivo:

Permitido en todas sus formas.

- Sanitario-asistencial:

Solamente clínicas de urgencia o similares.

- El resto de los usos se prohíben.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Ocupación máxima de suelo = 40%
- Altura máxima a cornisa = 7 m.
- Parcela mínima: la establecida en los planes o normas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (mirar apartado 4.1.2.4)
- Frente mínimo de parcela = 50 m.

Las construcciones que se proyectan en terrenos próximos a las vías públicas nacionales y dentro de las zonas de influencia de las mismas - precisará el informe favorable de la Jefatura Provincial de Carreteras que se presentará antes de la petición de licencia de obra. En los terrenos situados dentro de la zona de influencia de las carreteras y caminos vecinales de la Diputación Provincial, se exigirá la previa autorización de la Corporación Provincial.

4.1.2.2. Suelos forestales

Corresponde a los suelos de "zona de arbolado y monte".

Usos permitidos

- No se podrán realizar otras construcciones que las dedicadas a explotaciones agrícolas o forestales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas.

- Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural forestal.

- La parcela mínima en suelo forestal se fija en 4 Has. y los posibles cambios de uso de estos suelos habrán de estar informados y solicitados por I.C.O.N.A.

Condiciones de volumen

- Ocupación máxima de suelo = 2%

- Fachada mínima a camino rural o vía pública = 100 m.

- Alineaciones - Ley de carreteras

- Altura máxima = 2 plantas y 7 m. a cornisa.

Esta altura sólo podrá ser superada, previa autorización especial de la Comisión Provincial de Urbanismo, cuando se trate de silos, siempre que no sea incompatible con los valores sujetos a protección o presente problemas de tipo paisajístico.

4.1.2.3. Suelos agrícolas de regadío:

Usos permitidos. Solamente aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a las normas y planes del Ministerio de Agricultura.

La condición de "edificación mínima" destinada a vivienda familiar se entiende como vivienda rural de población adscrita a la explotación agrícola de que se trata, prohibiéndose expresamente la "residencia no permanente" y los denominados "huertos familiares".

El concepto de huertos familiares tiene hoy en día cobertura en nuestro ordenamiento jurídico. Así el Decreto 12 de Mayo de 1.950 del Ministerio de Agricultura (H.O.P. de 14 de Junio) establece en su artículo 5º que "tendrá la consideración legal de huerto familiar toda pequeña parcela de regadío, próximo a un poblado, en la que una familia campesina pueda obtener productos hortícolas con los que atender a sus necesidades elementales de consumo directo. En las comarcas cuyo clima lo permita, los huertos podrán excepcionalmente

mente implantarse en terrenos de secano" la disposición transitoria 8ª de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario establece, por su parte, que: "el disfrute de los huertos familiares que se conceden en lo sucesivo se ajustarán a lo prescrito en el Decreto de 12 de Mayo de 1956".

Los huertos familiares, pues, se conciben próximos a un poblado y explotados por familias campesinas y no aislados y explotados por familias urbanas.

#### Condiciones de volumen

- Separación mínima de la edificación a linderos = 15 m.
- Ocupación máxima de suelo = 5%
- Fachada mínima de la parcela a camino rural o vía pública = 20 m.
- Alineaciones = Ley de Carreteras.
- Parcela mínima = 2.500 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima = 2 plantas y 7 m. a cornisa. En esta altura sólo podrá ser superada, previa autorización especial de la Comisión Provincial de Urbanismo, cuando se trate de silos, siempre que no sea incompatible con los valores sujetos a protección o presente problemas de tipo paisajístico.

#### 4.1.2.4. Suelos agrícolas de secano.

Usos permitidos ( idem. 4.1.2.3)

#### Condiciones de volumen

- Ocupación máxima de suelo = 2%
- Fachada mínima a camino rural o vía pública = 100 m.
- Alineaciones = Ley de carreteras.
- Altura máxima = 2 plantas y 7m. a cornisa. Esta altura sólo podrá ser superada previa autorización especial de la Comisión Provincial de Urbanismo cuando se trate de silo, siempre que no sea incompatible con los valores sujetos a protección o presente problemas de tipo paisajístico.
- Parcela mínima: La establecida en los Planos o Normas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

En este sentido la Orden de 27/ de mayo de 1956 establece para la Provincia de Albacete las siguientes unidades mínimas de cultivo:

- Grupo 1ª Unidad mínima de cultivo que se fija:
- Secano, 3'50 hectáreas
  - Regadio, 0'25 hectáreas

#### Término Municipal:

Alcazar  
Ballestero (El)  
Bieneservida  
Bojarra  
Bonillo (El)  
Casas de Lázaro  
Cotillas  
Hasegoso  
Molinicos  
Nerpio  
Ossa de Montiel  
Paterna del Madera  
Peñascona  
Povedilla  
Riopar  
Robledo  
Salobre  
Vianos  
Villapalacios  
Villaverde del Guadalinar  
Viveros  
Yuste

#### Grupo 2ª Unidad mínima de cultivo que se fija:

Secano, 3 hectáreas  
Regadio, 0'25 hectáreas

#### Términos municipales:

Abengibre  
Aíatos  
Albacete  
Alborea  
Alcalá del Júcar  
Alpera  
Balazote  
Balca de Ves  
Barrax  
Bonete  
Carcelén  
Casas de Juan Gómez  
Casas de Ves  
Casas Ibañez  
Cepizate  
Corral Rubio  
Chinchilla  
Fuencenta  
Fuentealbilla  
Gineta (La)  
Golosalvo  
Herrera (La)  
Higuera  
Hoya Gonzalo  
Jorquera  
Lerusa  
Madriguera  
Madora  
Minaya  
Montalvós  
Motilleja  
Munera  
Navas de Jorquera  
Peñas de San Pedro  
Pozoblanco  
Pozohondo  
Pozo Lorente  
Pozuelo

Recueja (La)  
Roda (La)  
San Pedro  
Tarazona de la Mancha  
Valdegarra  
Villa de Ves  
Villagordo del Júcar  
Villamalea  
Villarrobledo  
Villatoya  
Villavieja.

Grupo 3a: Unidad mínima de cultivo que se fija:

Secano, 2'50 hectáreas  
Regadio, 0'25 hectáreas

Términos Municipales:

Albatana  
Almansa  
Ayna  
Caudete  
Elohe de la Sierra  
Férez  
Fuenteálamo  
Hellín  
Letur  
Lietor  
Montalegre del Castillo  
Ontur  
Socovos  
Tobarra

#### 4.1.2.5 Condiciones estéticas generales

En cuanto a condiciones estéticas generales que deben ser cumplidas por cualquier edificación de cualquier tipo en estos últimos suelos, que se denominan "con tolerancia de edificación" se señalan las siguientes:

- Quedan prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas las actuaciones deben ser adecuadas a su condición de edificaciones aisladas (tipologías de bloques abiertos o cerrados, medianerías sin tratar etc. quedan expresamente prohibidos).
- Elección de materiales y tratamiento de los muros en consonancia con los factores climáticos, paisajísticos y tradicionales de la zona en que la construcción se localice. Así en la Serranía/Fábricas de piedra, carpintería y aleros de madera; revocos blanqueados, cerrejías en la Mancha etc.
- En general será de aplicación el Art. 98 del R.P.

#### 4.2. Parcelaciones y reparcaciones:

- A los efectos previstos por el Art. 95 L.S., al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela al amparo de las Normas anteriores en la que se construyera la edificación correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edificara en proporción menor, la proporción de exceso, se comunicará al Registro de la Propiedad, para su constancia en la inscripción de fincas, haciendo uso de la facultad que establece el Art. 221 L.S.
- A los efectos previstos por los artículos 96 L.S., antes citados, se entenderá que las divisiones a

las que se refiere el párrafo anterior puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Que supongan la creación de viales propias de zonas urbanas o suburbanas.
- Que den lugar a parcelas de tamaño inferior al establecido en estas Normas para cada clase de suelo.
- Que se pretenda realizar con la parcelación la instalación de redes de servicio ajenas al uso agrícola.
- Edificios de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos.

Independientemente de las condiciones anteriores se tendrá en cuenta que, cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población. Además cada nueva vivienda estará a una distancia mínima de 400 m. de todo núcleo de población, y de 200 m. de cualquier otra vivienda.

#### 4.3. CRITERIOS O CONDICIONES QUE DEBEN CARACTERIZAR A LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERES SOCIAL.

Para el establecimiento de tales construcciones en suelo no urbanizable es preciso que concurren todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- La edificación o instalación que se pretenda ha de ser de naturaleza tal que exija su ubicación en el núcleo rural, pudiendo referirse:
  - Equipo colectivo o comunitario.
  - Industria y talleres con creación de puestos de empleo.

En el primero de los supuestos las condiciones de volumen señaladas anteriormente podrán ser sustituidas por las que consigne la Reglamentación correspondiente.
- La licencia solo puede otorgarse una vez que el proyecto ha sido tramitado y aprobado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 44,2 del R.G.

#### DOCUMENTO III.- NORMATIVA

#### CAPÍTULO 5º.- Ordenanzas de edificación en suelo urbano

- SOLAR
- MODALIDADES DE EDIFICACION
- ALINEACIONES Y SASANTES
- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS
- FIJACIONES DE ALTURA EN SUPUESTOS ESPECIALES
- ATICOS Y CUBIERTAS
- ENTREPLANTAS
- SOTANO Y SEMISOTANOS
- PROFUNDIDAD EDIFICABLE
- GRUPACION
- SEPARACION A LINDEROS, EXTRANJEROS

- 5.12 VUELOS, ALEROS, SALIENTES Y MARQUESINAS
- 5.13 PATIOS
- 5.14 PORTALES
- 5.15 ESCALERAS
- 5.16 USOS
- 5.17 APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS
- 5.18 CONDICIONES ESTETICAS EN LAS EDIFICACIONES
- 5.19 EDIFICIOS O CONJUNTOS HISTORICO-ARTISTICOS

## 5.1. SOLAR

De acuerdo con la Ley del Suelo solamente podrá edificarse sobre parcelas de suelo urbano calificadas como solares en los términos que dicha Ley señala. En los núcleos urbanos que tradicionalmente tienen la consideración de pedanías la exigencia de los servicios de urbanización estará sujeta a las condiciones existentes en cada caso.

Las dimensiones mínimas de los solares serán:

a) Superficie mínima 60 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima 5 metros.

Se podrán autorizar edificaciones sobre parcelas inferiores a los descritos en los solares resultantes de la demolición de edificaciones en los cascos antiguos de población.

## 5.2. MODALIDADES DE EDIFICACION

Las modalidades de edificación podrán responder a las siguientes características:

a) Edificación en mansana cerrada, con o sin patio de mansana y con profundidad y altura edificable limitada.

b) Edificación aislada, con retranqueo respecto de los predios colindantes, ocupación parcial de parcela, y tratamiento de los paramentos exteriores como fachada.

## 5.3. ALINEACIONES Y SASANTES

Las alineaciones y rasantes serán las fijadas en el correspondiente instrumento de Planeamiento.

La creación de nuevas alineaciones o modificación de las existentes, habrá de efectuarse mediante la misma tramitación seguida para la aprobación de los Planes o Normas previstas en el artículo 41 de la Ley del Suelo.

En edificaciones en mansana cerrada se pueden admitir retranqueos respecto de la alineación oficial siempre y cuando no creen medianerías vistas, autorizándose patios abiertos a fachadas con una dimensión mínima de 5 metros de anchura y fondo que no exceda de la vez y medio el ancho de esta última. En ningún caso tanto el retranqueo, como el patio abierto a fachada permitirán incremento de altura o desplazamiento del fondo máximo edificable.

## 5.4. ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS

5.4.1. En Municipios sin Plan o Normas Subsidiarias:

La altura máxima y el número de plantas edificables se establecerá en función del ancho de las calles. En ningún caso se podrá edificar con una altura superior a tres plantas equivalentes a diez metros.

La altura se limitará de acuerdo con el cuadro siguiente:

| Ancho de calle            | Plantas | Altura     |
|---------------------------|---------|------------|
| Menor de 7 metros.....    | 2       | 7 metros.  |
| Igual o mayor de 7 m..... | 3       | 10 metros. |

## Definición de ancho de calle.

Es el cociente entre la superficie comprendida entre dos calles transversales y la longitud del tramo en el eje con las alineaciones oficiales, o actuales en caso de no existir plan.

5.4.2. Para la redacción de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito Municipal se tendrá en cuenta la relación de la edificación con la anchura de las calles, sin que en ningún caso la altura de la edificación podrá ser superior a 1'25 veces la anchura de la calle, debiendo aportarse como documento de las Normas, relación de calles con indicación de alturas máximas permitidas en número de plantas.

5.4.3. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada a nivel de la acera o de la rasante oficial del terreno, hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

La altura libre de plantas en edificios destinados a vivienda será:

- En planta baja..... de 3'50 a 4'50 metros.
- En planta de pisos..... de 2'50 a 3'00 metros.

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las de las situadas en plantas superiores, elevando como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm. con respecto al pavimento del portal.

## 5.5. FIJACION DE LA ALTURA EN SUPUESTOS ESPECIALES

a) Solares con fachada a una plaza.

La altura y número de plantas de la edificación será la que correspondiera a la calle de mayor ancho que a ella confluya.

b) Solares con fachadas opuestas a calles de distinta anchura o rasantes, o desigualmente edificadas.

Se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondientes, hasta el fondo máximo y siempre que no supere la mitad del ancho de la mansana.

c) Solares de esquina.

La altura mayor que corresponda se mantendrá en la calle de menor altura en una profundidad no mayor de 10 m., profundidad máxima edificable. Los paramentos que queden al descubierto deberán tratarse como fachada.

## 5.6. ATICOS Y CUBIERTAS

Sobre la altura máxima permitida no se autorizarán áticos, ni trasteros, autorizándose exclusivamente la construcción del torreo de escalera y maquinaria de ascensores, su tratamiento exterior se realizará con los mismos materiales que la fachada del edificio y siempre incluido dentro de un plano inclinado a 45° de la horizontal del forjado.

Los antepechos de azoteas o, faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1'50 metros medida desde la cara superior del último forjado.

## 5.7. ENTREPLANTAS

No autorizadas.

### 5.8. SOZANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a — aparcamientos, instalaciones ó dependencias propias del edificio.

En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres, etc. que no guarden relación con la naturaleza del edificio.

La altura máxima sobre rasante del techo del semi-sótano no superará en ningún punto 1,00 m.

### 5.9. PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

En plantas con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, sin límite.

En plantas de pisos y con uso preferente de viviendas, 18 m. de profundidad en línea paralela a fachadas.

Estas cifras se mantendrán para compensación de volúmenes en Remodelaciones o Estudios de Detalle con una deducción del 10 por ciento por patios.

Todas las viviendas tendrán como mínimo una pieza/habitación con vistas a vía pública, quedando prohibidas las viviendas interiores.

### 5.10. OCUPACION

Se define como ocupación del suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio, sin contar aleros y cornisas.

En edificación aislada, la ocupación del suelo no será mayor del 50% del solar, incluso para edificaciones de uso industrial o almacenaje.

### 5.11. SEPARACION A LINDEROS, RETRANQUEOS, ETC.

En edificación aislada.— La edificación se separará de cada uno de los linderos no menos de 3 m; cuando el uso sea exclusivamente residencial.

En edificios destinados a otros usos los retranqueos y linderos serán de 5 m.

### 5.12. VUELOS, ALEROS, SALIENTES Y MARQUISINAS

Los vuelos, se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, se retirarán como mínimo 0'60 m. del eje de la medianería, quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45º con el plano de fachada.

Los cuerpos volados de la edificación ya sean abiertos o cerrados no se permitirán a menos de 3'50 m. sobre la rasante de la acera y tendrá un vuelo máximo que no exceda en ningún caso 1/10 (un décimo) del ancho de la calles, con un máximo de 0'80 metros.

Los aleros de cornisa, no podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre la línea de vuelo máximo.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

En calles de ancho inferior a 4 metros no se autorizará ningún vuelo.

Las marquisinas podrán construirse a partir de 2'60 m. sobre la rasante de la acera y quedarán retranqueadas 0'40 m. respecto a la línea exterior del bordillo de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle. Si no hay aceras, quedan prohibidas.

No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable (18 m.).

En las esquinas en chaflán al vuelo se contará a partir de la alineación del chaflán.

### 5.13. PATIOS

La dimensión mínima de los patios, interiores, será de 1/4 de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

La superficie en m<sup>2</sup> será siempre igual o mayor que la altura en m. de sus paramentos con un mínimo de 9 m<sup>2</sup>.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán siempre que sobre el mismo no recaigan habitaciones vivideras, y tenga un lado mínimo de 1'00 metro y quede garantizado el acceso al mismo para registro y limpieza.

### 5.14. PORTALES

El portal de las viviendas colectivas y con número mayor de tres viviendas tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera o ascensor si lo hubiera, un ancho mínimo de 1'80 m. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1'20 m. de ancho.

### 5.15. ESCALERA

1.- En vivienda colectiva la distancia mínima entre paramentos será de 2'20 m., en las de doble tramedia y de 3 m. entre paramentos en las de una tramedia.

2.- El número de alturas de un tramo no podrá ser superior a 16.

3.- La longitud de cada peldaño o el ancho de cada descansillo no será inferior a 1 m., salvo en el caso de vivienda unifamiliar en que se podrá reducir a 0'80 m.

4.- La medida de pisa será como mínimo de 27 cm. (sin contar el suelo) y la de tabica como máximo 17'5 cm.

5.- Se prohíben peldaños compensados en vivienda colectiva.

Todas las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas sus plantas de viviendas.

Se autoriza iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro plantas siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y en el se puede inscribir un círculo de 1'10 m. de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco central y tenga como mínimo 2/3 de la superficie de la caja de la escalera.

### 5.16. USOS

Los usos autorizados son los que se indican en el siguiente cuadro de compatibilidades de usos.

Para la utilización de este cuadro se entrará a partir del uso preferente de la zona, manzana o edificio y/

verticalmente, en el encuentro con el uso que se pretende implantar figura la referencia que más abajo se especifica.

ZONA, MANZANA O EDIFICIO DE USO PREEXISTENTE.

| USO A IMPLANTAR                 | VC | VU | C  | O  | S   | A   | E   | I   | IN | VD |
|---------------------------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|----|----|
| VC Vivienda Colectiva           | X  | 0  | 3  |    | 4   | 4   | 4   | 4   | 0  | 0  |
| VU Vivienda Unifamiliar         | X  | X  | 3  |    | 4-5 | 4-5 | 4-5 | 4-5 | 5  | 5  |
| C Comercial                     | 1  | 2  | X  |    | 4   | 4   | 4   | 4-5 | 5  | 5  |
| O Oficina y Artesanía           | X  | 2  | X  |    | 4-5 | 4-5 | 4-5 | 4-5 | 5  | 5  |
| S Sanitario                     | 1  | 3  | X  |    | X   | X   | X   | 4-5 | 5  | 5  |
| A Asistencial y Social          | 1  | 1  | X  |    | X   | X   | X   | 4-5 | 5  | 5  |
| E Escolar                       | 1  | 1  | 1  | 1  | 4-5 | X   | X   | 4-5 | 5  | 5  |
| I Industrial Compatible Almacén | 1* | 2* | 1* | 1* | 0   | 0   | 4*  | X   | X  | 0  |
| IN Industrial no Compatible     | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 0   | 0   | X   | X  | 0  |
| VD Verde y deportivo            | X  | X  | X  | X  | X   | X   | X   | X   | X  | X  |

- 2 Uso compatible en todo caso.
- 0 Uso no permitido.
- 1 Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo.
- 2 Uso permitido exclusivamente en planta baja.
- 3 Uso permitido con obligación de reserva planta baja a uso comercial.
- 4 Uso permitido en edificio exclusivo.
- 5 Uso permitido en el mismo edificio exclusivo del mismo.
- \* Con medidas correctoras.

5.17. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

En todas las edificaciones de viviendas colectiva que se proyecten más de seis viviendas será obligatorio el establecimiento de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2'20 x 4'50 m. disponiendo de accesos adecuados a las mismas que faciliten la maniobra.

El acceso a los aparcamientos cuando se dispongan en locales cerrados tendrá lugar por medio de un saguán de espera de 4 m. de longitud. Las rampas tendrán un ancho mínimo de 3 m. y pendientes no mayor del 16% en recto y del 12% en curvas.

Todos los garajes dispondrán de sistemas de ventilación suficiente y protección contra el fuego según la reglamentación vigente.

En aquellos solares que den frente a calles peatonales se exigirá el cumplimiento de esta normativa.

5.18. CONDICIONES ESTÉTICAS

Como norma general, en cualquier edificio de nueva construcción en suelo urbano se exigirá que concuerde con el colorido y tipología de los existentes y no rompa la silueta del conjunto desde dos principales puntos de vista interiores y exteriores/ al espacio urbano en que se encuentre ubicado.

Las obras de reforma y conservación se llevarán a cabo respetando los elementos que puedan tener interés por su antigüedad, su singularidad o por la nobleza de sus materiales.

Las autoridades municipales vigilarán especialmente el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

5.19. EDIFICIOS O CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

1.- Los edificios y conjuntos que estén declarados monumento o conjunto histórico-artístico y sus zonas de influencia, así como aquellos que figuren en Catálogo Aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y/o en el Inventario Provincial del Patrimonio del Ministerio de Cultura, estarán, sujetos a la Ley y Reglamento de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico y demás disposiciones pertinentes. Para ello, los Ayuntamientos se abstendrán de conceder licencias para realizar obras que afecten a tales edificios o conjuntos hasta que sea emitido informe favorable por la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

2.- En el caso de edificios o conjuntos que, sin ser declarados monumento o conjunto histórico-artístico o sin figurar en el Catálogo y/o en el Inventario antes citados, tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se tendrán en cuenta por el Ayuntamiento las siguientes recomendaciones, si bien se estima conveniente solicitar previamente informe de la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico:

a) Las nuevas construcciones se ejecutarán respetando las características generales de la edificación tradicional en el conjunto arquitectónico en que a estas se encuentran.

No se excluyen las soluciones actuales de la arquitectura, que deberán estar debidamente justificadas y caracterizadas por su neutralidad.

b) Si se trata de obras de reforma, éstas se realizarán procurando conservar en su lugar todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio; devolviéndole su aspecto originario cuando éste hubiera resultado modificado en anteriores reformas.

c) Cuando se trate de un edificio que se estime tenga cierto carácter típico, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de derribo, deberá pedir informe a la Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.

d) Se procurará que las alturas no superen las preexistentes y mantengan el carácter ambiental.

Albacete 20 de julio de 1987.-El Presidente,  
Juan Francisco Fernández Jiménez. 3.091

## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

### GENERALIDADES

Art. 19. - Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso de la edificación garantizando, que dicho proceso, se lleve a cabo de forma coherente con el Proyecto de delimitación ajustándose a dichas ordenanzas los actos de edificación que se realicen a partir de la aprobación definitiva de las mismas.

Art. 29. - El ámbito de aplicación de estas ordenanzas se extiende a la totalidad del suelo delimitado como urbano, según el documento gráfico que se acompaña, definido respecto de puntos localizables y relacionados.

En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la documentación de este proyecto, serán de aplicación las Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento para la provincia de Albacete aprobadas por Orden Ministerial de 24 de Mayo de 1975, sin perjuicio de la observación y cumplimiento de cuantas disposiciones urgentes sean de aplicación.

Art. 39. - La inspección urbanística se llevará a cabo por los órganos a que se refiere el título sexto de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

Corresponde, de modo especial, al Alcalde, la ins

pección de parcelaciones, obras e instalaciones del término municipal a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles por la normativa de aplicación, pudiendo imponer multas hasta de cien mil pesetas en los municipios con población inferior a diez mil habitantes según el artículo 228.6 a) de la Ley del Suelo.

El incumplimiento grave, por parte del Ayuntamiento de las obligaciones derivadas de la Ley del Suelo, así como la transgresión del planeamiento vigente, en el que se encuentra comprendido el presente Proyecto de delimitación con todos sus documentos; o la actuación con notoria negligencia, serán sancionadas por el Ministro de la Gobernación de acuerdo con lo señalado en el artículo 218 de la Ley del Suelo.

En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave, serán sancionados con multa el promotor, constructor, técnico director de las obras, así como el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando este fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local



Art. 42. - Las condiciones a que se ha de ajustar la -  
edificación, se articulan en las presentes orde-  
nanzas, a través de los siguientes capítulos:

- I TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES
- II TRAMITACION DE LICENCIAS
- III CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO
- IV CONDICIONES DE USO
- V CONDICIONES DE EDIFICACION
- VI CONDICIONES DE VOLUMEN
- VII CONDICIONES ESTETICAS
- VIII CONDICIONES HIGIENICAS.

## CAPITULO I. - TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES

Art. 59. - A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, los conceptos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

a) Alineaciones

- Son líneas que se fijan en los planos y a las que deberán ajustarse las fachadas de las edificaciones en su frente de parcela.

b) Rasante

- Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

c) Altura de las edificaciones

- Es la distancia comprendida entre el rasante y la cara superior del forjado de la última planta

- La medida se realizará en el punto medio de la fachada.

- En el caso de fachadas con rasante inclinada, se tomarán las alturas en tramos sucesivos de 3 m. con las condiciones señaladas en los anteriores puntos de este apartado.

d) Altura de pisos

- Es la distancia comprendida entre las caras

inferiores de dos forjados consecutivos.

e) Altura libre de pisos

Es la distancia entre superficie del pavimento a la parte inferior del techo de la planta correspondiente.

f) Distancia entre edificaciones

Es la distancia mínima entre las alineaciones de dos edificaciones enfrentadas, medidas sobre la perpendicular a las mismas y desde cualquier punto de ambas.

De no existir una línea perpendicular a ambas alineaciones, la distancia a considerará la menor existente entre cualquier hueco de una edificación y el punto más cercano de la fachada de enfrente.

g) Solar edificable

Será aquel que permita la construcción de una vivienda exterior

h) Edificabilidad

Es la medida del volumen edificable permitido en una determinada área del Suelo. Se expresa en cifras relativas en metros cúbicos por cada metro cuadrado de superficie del solar ( $m^3/m^2$ )

En la edificabilidad se computarán todas las edificaciones por encima de la rasante incluso los cuerpos volados cerrados.

En el caso de otros cuerpos volados se consi

derará:

- Las terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán a efectos de edificabilidad
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán con un 50% de su volumen.

## CAPITULO II. - TRAMITACION DE LICENCIAS

Art. 69. - Estarán sujetos a previa licencia los actos de -  
edificación y uso del suelo tales como parcela-  
ciones urbanas, movimientos de tierras, las -  
obras de nueva planta, modificación de estructu-  
ra o aspecto exterior de las edificaciones exis-  
tentes, la primera utilización de los edificios y  
la modificación del uso de los mismos, la demo-  
lición de construcciones, la valoración de carte-  
les de propaganda visibles desde la vía pública -  
y todos aquellos otros señalados en normativa o  
legislación superior.

Art. 79. - El procedimiento de otorgamiento de las licen-  
cias se ajustará a lo previsto en la Legislación  
de Régimen local. En ningún caso se entenderán  
adquiridas por silencio administrativo facultades  
en contra de las prescripciones de la Ley del -  
Suelo.

Art. 89. - La competencia para el otorgamiento de las li-  
cencias corresponderá al Ayuntamiento salvo en  
los casos previstos en la Ley del Suelo.  
Toda denegación de licencia deberá ser razona-  
da.

Art. 99. - Cuando los actos de edificación o uso del suelo -  
relacionados en el artículo 6 se efectuasen sin -  
licencia, o sin ajustarse a las condiciones seña-  
ladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador

Civil, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio encargado de la Comisión Provincial de Urbanismo, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

Art. 102. - En todo lo no consignado expresamente en los anteriores artículos relativos a órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo en especial en lo expresado en sus artículos 181 a 188.

### CAPITULO III. - CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO

Art. 112. - El suelo urbano comprendido en la presente delimitación, no podrá ser edificado hasta tanto no cumpla con las condiciones siguientes:

- a) Tener la calificación de solar para lo cual deberá contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- b) Tratarse de superficies edificables, es decir, no formar parte de vías o espacios públicos o aquellas que la presente delimitación especifique como no utilizable para edificación.
- c) Cumplir con las características mínimas de solar edificable.

Art. 122. - Todo suelo urbano que no cumpla con las condiciones señaladas en el artículo anterior se considerará no edificable pudiendo, en todo caso, ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente

Art. 132. - En las zonas de suelo urbano colindante con carreteras o caminos vecinales se deberá cumplir, asimismo, con lo señalado para cada caso por la Ley de Carreteras.

#### CAPITULO IV. - CONDICIONES DE USO

Art. 14. - En las zonas de suelo urbano delimitadas en el presente proyecto se considerarán los siguientes usos:

- a) Viviendas unifamiliares
- b) Viviendas Plurifamiliares
- c) Oficinas
- d) Comercio
- e) Espectáculos públicos y salas de reunión
- f) Hostelería
- g) Cultural
- h) Deportivo
- i) Sanitario
- j) Religioso
- k) Asistencial
- l) Garajes
- m) Almacenes
- n) Industrial

Art. 15. - Las situaciones consideradas como posibles se entiende que podrán realizarse tanto en plantas de edificaciones con distintos usos como en aquellas construcciones totalmente destinadas a un uso.

Art. 16. - En los casos en los que la ubicación de un uso venga determinada en la documentación gráfica de este proyecto, dicho uso no podrá ser modificado.



Art. 17. - En cuanto al uso industrial se limitará al compatible con la vivienda, compuesta por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, situados en plantas bajas o edificios exclusivos.

En el caso de industrias en el mismo edificio, - en el que existan viviendas se admitirá una potencia máxima instalada de 5 c.v. y nivel sonoro inferior a 50 decibelios.

En todo caso, cualquier instalación industrial no podrá ser productora de humos y vertifos contaminantes ajustándose en lo no determinado anteriormente a lo señalado en el Reglamento de Actividades molestas insalubres nocivas y peligrosas.

## CAPITULO V. - CONDICIONES DE EDIFICACION

### Art. 18. - Tipología de la edificación

#### 18.1. Edificación en manzana cerrada

Serán aquellas construcciones que ocupen una manzana cuya edificación tendrá un fondo máximo de 12 m. en plantas, y 20 m. en bajos comerciales, medidos desde la alineación de calle ocupando o no la totalidad de la parcela y creando los necesarios patios interiores para iluminación y ventilación.

La distancia entre alineaciones interiores de una manzana deberá ser como mínimo la altura de la edificación.

El Ayuntamiento a través de la concesión de licencias o mediante el correspondiente Plan de alineaciones tenderá a la mayor regularidad de las mismas.

#### 18.2. Manzana cerrada con patio de manzana

Será aquella que ocupe todo el frente de la alineación exterior.

Cumplirá las siguientes condiciones:

- Dimensiones del patio. -

El diámetro del círculo inscrito en planta será igual a la altura de la edificación con un mínimo de 9 metros.

El patio será una superficie continua perteneciente a la misma parcela y no se cubrirá.

18.3. Manzana cerrada con patios de parcela

Será el caso de una manzana cerrada formada por varias parcelas.

Deberán de cumplirse las siguientes condiciones para edificar en cada parcela.

- a) La distancia entre la alineación interior y el fondo de la parcela no será inferior a 4 metros.
- b) El patio trasero se podrá destinar para almacenamiento doméstico, huerto familiar o similar.
- c) El cerramiento de parcela no podrá ser superior a 3 metros de altura.

18.4. Edificación aislada

Puede tratarse de una manzana completa que por sus dimensiones no pueda tener patio de parcela o manzana.

18.5. Edificación unifamiliar

Vivienda de una o dos alturas aislada o adosada con otras de iguales características.

Cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima aquella en la que pueda edificarse una vivienda exterior.
- Porcentaje de ocupación. - 40% máximo.

18.6. Edificación industrial

Edificación de tipo nave de una planta con una altura máxima de 10 metros

Art. 19. - Patios Interiores

Deberán de tener una dimensión tal que el diámetro del círculo inscrito en el mismo sea --  
igual o superior a 1/4 de la altura de la edifi-  
cación, siendo como mínimo de 3 metros.

Art. 20. - Voladizos

Se permitirán. Su dimensión (v) en función del  
ancho de la calle (a) deberá de cumplir

$$v = 0,1 \times a - 0,30$$

Su longitud máxima será del 50% de la de la -  
fachada y estarán separados de la medianería -  
una distancia igual al vuelo.

La altura de los vuelos sobre la rasante será -  
de 3,50 metros como mínimo.

Art. 21. - Patios a fachadas

21.1.

Se permiten cuando no alteren el máximo volú-  
men edificable resultante de realizar un edifi-  
cio sin patio de fachada siempre que no se de-  
jen medianerías al descubierto.

21.2

No se considerarán patios de fachada los retran-  
queos inferiores a 1,50 metros medidos normal-  
mente al plano de la fachada, siempre que en -  
los planos laterales no se abran huecos.

21.3. En los patios de fachada la longitud del frente abierto no será inferior a  $1/4$  de la altura de la edificación con un mínimo de 6 metros. La profundidad del patio medida normalmente al plano de fachada, será, como máximo, vez y media del frente del mismo.

Art. 22. Vivienda exterior

Tendrá como mínimo un paramento de 3 m. de la sala de estar y un dormitorio a fachada de calle o a un patio que cumpla las condiciones mínimas de patio de parcela.

CAPITULO VI. - CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 23. - La altura de las edificaciones vendrá dada por el ancho de la calle

| Ancho de la calle    | Altura máxima | Nº pltas |
|----------------------|---------------|----------|
| Menor o igual a 6 m. | 6,50          | 2        |
| de 6 a 9 m.          | 9,50          | 3        |
| Mayor de 9 m.        | 12,50         | 4        |

Art. 24. - Los anchos de calle se medirán en el punto medio de la parcela.

Art. 25. - Caso de edificaciones con fachada a calles opuestas de distintos anchos se tomará para cada calle la altura correspondiente, hasta unas profundidades respectivamente proporcionales al ancho de cada calle.

Art. 26. - En solares de esquina la mayor altura que le corresponde se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud máxima de vez y media la altura. La altura mínima será de una planta menos que la máxima que corresponde según el artículo.

Art. 27. - La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra.

Art. 28. - La altura máxima de la planta baja será de 4,5

metros y la mínima de 3 metros.

La altura mínima de planta estará comprendida entre 2,50 y 3 metros.

Art. 29. - La ocupación máxima de la parcela será del 80% llegando a la totalidad de la misma si la planta baja no se destina al uso de viviendas, siempre que cumpla con las restantes condiciones de estas ordenanzas.

Art. 30. - El volumen máximo edificable en cada solar es el correspondiente a las anteriores condiciones.

## CAPITULO VII. - CONDICIONES ESTETICAS

Art. 31. - La composición, fachada, huecos y volúmenes así como los materiales y sistema de construcción habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que se situen de acuerdo con el artículo 73 de la Ley del Suelo.

Art. 32. - El Ayuntamiento como vigilante de la estética urbana podrá denegar o condicionar las licencias, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

Art. 33. - Todos los cuerpos contruidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como cajas de escaleras, ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc, deberán integrarse en la composición del edificio o quedar ocultos bajo la cubierta.

Art. 34. - Las cubiertas serán tratadas con teja cerámica o formarán azoteas siempre que el entorno lo permita.

El empleo de cualquier otro material requerirá autorización expresa en la licencia cuando se considere debidamente justificado.

Se evitarán las cubiertas de fibrocemento.

Art. 35. - Medianerías. - Las medianerías descubiertas de forma permanente o temporal serán tratadas con iguales materiales que las fachadas.



Art. 36. - El ayuntamiento exigirá las anteriores condiciones a toda nueva edificación pudiendo acordar la aplicación de las mismas a las construcciones existentes que se encuentren en contraposición a las mismas.

CAPITULO VIII. - CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 36. - Las viviendas deberán tener al menos dos huecos (estar y dormitorio) a fachada de calle o a patio de manzana o parcela.

Art. 37. - La dimensión mínima de los patios de parcela fijada en el artículo 18 será de cuatro metros.

Art. 38. - Los cerramientos en general cumplirán con el Decreto de Presidencia de Gobierno relativo a Ahorro de energía.

Art. 39. - Se deberá de realizar la construcción de los elementos necesarios de saneamiento de los espacios libres de edificación.

Art. 40. - Dimensiones mínimas de las habitaciones de una vivienda.

40.1. Los dormitorios de una cama tendrán una superficie de 6 m<sup>2</sup>; los de dos camas una superficie de 10 m<sup>2</sup>; el comedor o cuarto de estar 10 m<sup>2</sup> de superficie; la cocina 5 m<sup>2</sup>; el aseo 1,5 m<sup>2</sup>.

40.2. Si la cocina y el cuarto de estar o comedor formasen una sola pieza tendrá como mínimo 14 m<sup>2</sup>.

40.3. La anchura mínima de pasillos será de 0,80 m. salvo en el anexo a la vivienda.

en la que será de 1 m.

40.4. La cocina será independiente de los aseos, admitiéndose en ningún caso que los dormitorios abran a la cocina.

40.5. Todas las viviendas cumplirán, en lo no especificado en estas ordenanzas, lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación.

Art. 41. - Construcciones por encima de la cornisa.

No se autorizará ningún tipo de áticos o buhardillas para usos residenciales.