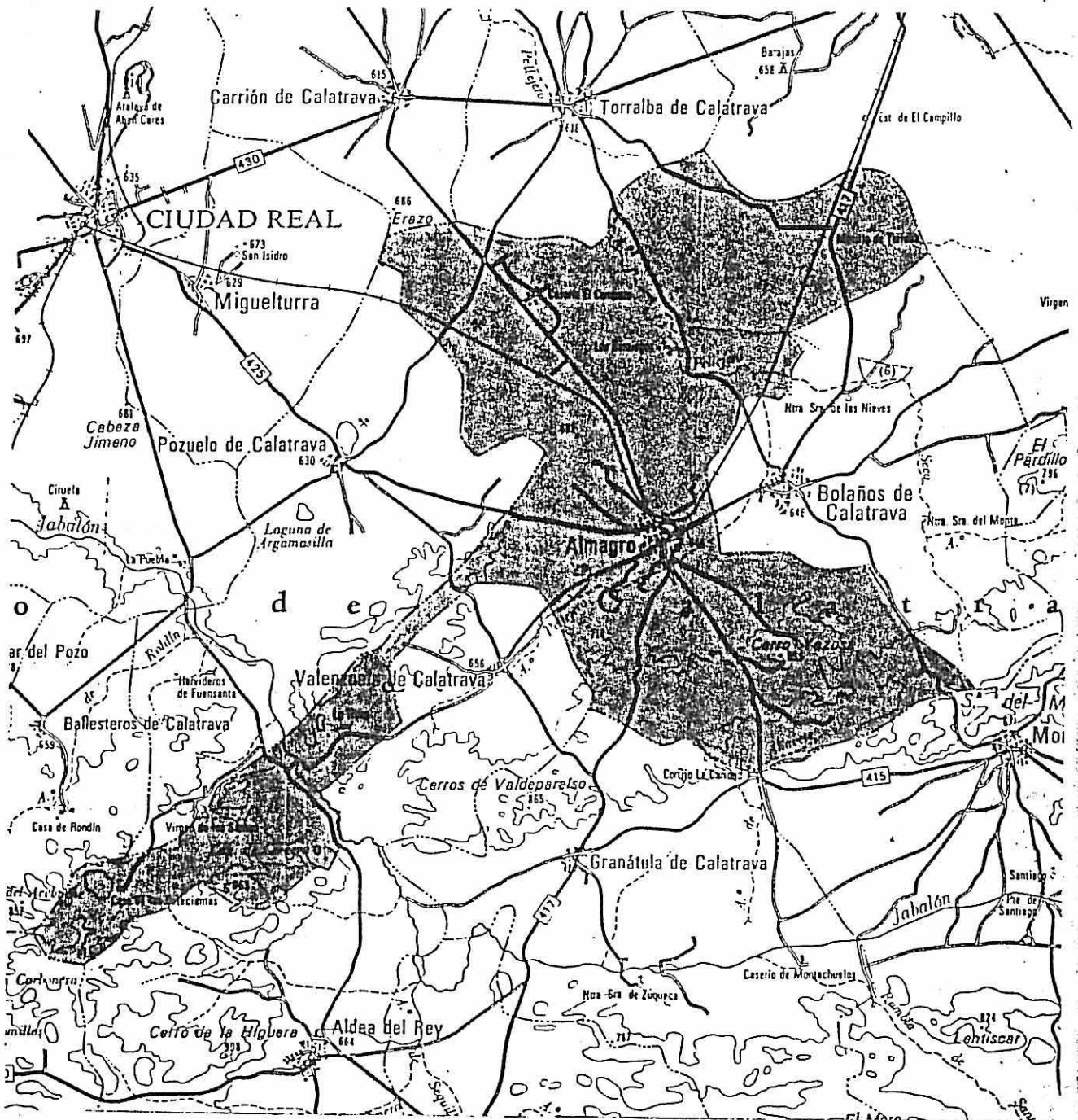


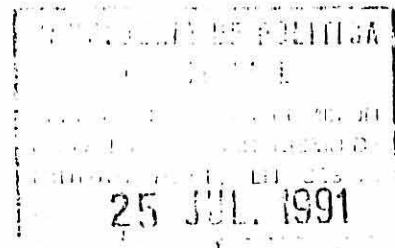
# ***NORMAS SUBSIDIARIAS***

# EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO

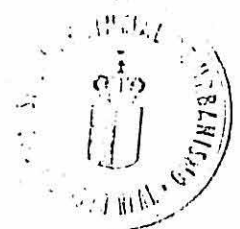


## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

### NORMAS URBANISTICAS



INDICE.		pag.
TITULO	1 NORMAS DE CARACTER GENERAL.	1
CAPITULO	1 DEL AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.	1
Articulo	1 Función y ámbito territorial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	1
Articulo	2 Ambito temporal de las Normas Subsidiarias.	2
Articulo	3 Modificación de las Normas Subsidiarias.	3
Articulo	4 Carácter vinculante de las determinaciones de la Normas Subsidiarias.	3
Articulo	5 Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias.	4
Articulo	6 Interpretación de las Normas Urbanísticas.	5
Articulo	7 Código de identificación.	5
CAPITULO	2 DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	7
Articulo	8 Competencia y plazos.	7
Articulo	9 Planes Parciales de Ordenación.	8
Articulo	10 Planes Especiales de Reforma Interior.	8
Articulo	11 Estudios de Detalle.	9
Articulo	12 Plan Especial de Protección del Conjunto histórico-artístico.	10
Articulo	13 Planes Parciales de iniciativa privada.	11
Articulo	14 Catálogo.	13
Articulo	15 Suprimido.	
CAPITULO	3 DE LA EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	14
Articulo	16 Administración actuante.	14
Articulo	17 Ejecución de sistemas generales	15
Articulo	18 Ejecución de sistemas locales	15
Articulo	19 Concesiones para equipamientos	16
Articulo	20 Sistemas de actuación.	16
Articulo	21 Delimitación de polígonos o unidades de actuación.	17
Articulo	22 Transmisión del suelo de cesión obligatoria.	18
CAPITULO	4 DEL SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.	20
Articulo	23 Seguimiento de las Normas.	20
CAPITULO	5 DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.	21
SECCION	1ª TRAMITACION.	21
Articulo	24 Actos sujetos a licencia.	21
Articulo	25 Información urbanística.	23
Articulo	26 Solicitud.	24
Articulo	27 Requisitos.	24



Articulo 28	Tasas. Exigibilidad.	28
Articulo 29	Tasas. Liquidación y cobro.	28
Articulo 30	Visado.	29
Articulo 31	Dirección de obras.	30
Articulo 32	Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.	30
<b>SECCION 2ª</b>	<b>LICENCIAS DE PARCELACION</b>	<b>31</b>
Articulo 33	Parcelaciones.	31
Articulo 34	Tramitación.	31
<b>SECCION 3ª</b>	<b>SUSPENSION DE LICENCIAS. CAUSAS DE SUSPENSION</b>	<b>32</b>
Articulo 35	Condiciones	32
Articulo 36	Suspensión por razón de ilegalidad.	32
Articulo 37	Suspensión por incumplimiento.	33
<b>SECCION 4ª</b>	<b>OBRAS SIN LICENCIA.</b>	<b>33</b>
Articulo 38	Obras clandestinas.	33
<b>SECCION 5ª</b>	<b>MODIFICACION DEL CONTENIDO Y PRESCRIPCION DE LA LICENCIA. RESPONSABILIDAD.</b>	<b>34</b>
Articulo 39	Variaciones del proyecto.	34
Articulo 40	Prescripción.	34
Articulo 41	Responsabilidades.	35
<b>SECCION 6ª</b>	<b>OTRAS INTERVENCIONES MUNICIPALES.</b>	<b>35</b>
Articulo 42	Pequeñas construcciones.	35
Articulo 43	Licencia de apertura.	36
Articulo 44	Licencia de primera ocupación.	37
Articulo 45	Solicitudes de enganche o acometida.	37
Articulo 46	Documentos de obras.	38
Articulo 47	Comienzo y terminación de obras.	38
Articulo 48	Actos de edificación y uso del suelo sobre zonas verdes o espacios libres.	39
Articulo 49	Ruina.	39
Articulo 50	Inspección.	39
Articulo 51	Autorizaciones provisionales en precario.	40
Articulo 52	Licencias condicionadas a la ejecución de obras de urbanización.	40
Articulo 53	Publicación de las licencias.	41
Articulo 54	Otras actuaciones.	41
<b>CAPITULO 6</b>	<b>NORMAS DE URBANIZACION</b>	<b>42</b>
Articulo 55	Ambito de aplicación	42
Articulo 56	Abastecimiento de agua.	42
Articulo 57	Saneamiento.	43
Articulo 58	Energía eléctrica y alumbrado público.	44
Articulo 59	Red viaria.	45
Articulo 60	Tratamiento de residuos.	46




TITULO	2	NORMAS DE PROTECCION Y CATALOGACION.	47
CAPITULO	1	PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.	47
SECCION	1ª	NORMAS GENERALES.	47
Articulo	61	Disposiciones generales.	47
SECCION	2ª	PROTECCION DEL AMBIENTE ATMOSFERICO, INDUSTRIAS CONTAMINANTES.	49
Articulo	62	Niveles de emisión.	49
Articulo	63	Requisitos para la instalación.	50
Articulo	64	Canteras.	50
Articulo	65	Parques de almacenamiento al aire libre.	50
SECCION	3ª	INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.	51
Articulo	66	Definiciones.	51
Articulo	67	Medidas de protección.	51
Articulo	68	Pescaderías, carnicerías, vaquerías, cuadras.	52
Articulo	69	Productos petrolíferos para calefacción.	52
Articulo	70	Industrias petrolíferas.	53
Articulo	71	Garajes y estaciones de servicio.	53
Articulo	72	Ruidos y vibraciones.	53
Articulo	73	Instalaciones y almacenamiento de productos inflamables y explosivos.	54
Articulo	74	Protección contra incendios.	55
Articulo	75	Riesgos mecánicos.	55
CAPITULO	2	PROTECCION DE AGUAS CONTINENTALES.	56
Articulo	76	Protección de cauces públicos.	56
Articulo	77	Terrenos ganados a los cauces públicos.	56
Articulo	78	Protección de las aguas destinadas al abastecimiento público y privado.	57
Articulo	79	Depuración de aguas.	57
Articulo	80	Captación de aguas subterráneas.	57
Articulo	81	Protección de las aguas en relación con los vertidos industriales.	57
CAPITULO	3	PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE.	60
Articulo	82	Disposiciones generales.	60
Articulo	83	Protección del paisaje urbano.	60
Articulo	84	Silos para cereales y depósitos de agua.	61
Articulo	85	Servicios de carreteras.	61
Articulo	86	Anuncios y carteles.	61
Articulo	87	Nuevas carreteras. Capa vegetal.	62
Articulo	88	Taludes y terraplenes.	62
Articulo	89	Rectificaciones en el trazado viario.	62
Articulo	90	Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.	62
Articulo	91	Vertederos de instalaciones mineras.	63
Articulo	92	Basureros y estercoleros.	63
Articulo	93	Cementerios de coches.	63

Articulo 94	Tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas.	64
Articulo 95	Paisajes naturales.	64
Articulo 96	Singularidades paisajísticas.	64
Articulo 97	Zonas de protección de vistas panorámicas.	65
Articulo 98	Edificios de interés para el paisaje.	65
Articulo 99	Zonas rurales de yacimientos arqueológicos.	66
Articulo 100	Protección de paisajes pintorescos.	66
Articulo 101	Protección de cauces y riberas.	67
<b>CAPITULO 4</b>	<b>PROTECCION DE LA RED DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.</b>	<b>68</b>
<b>SECCION 1ª</b>	<b>PROTECCION DE CARRETERAS.</b>	<b>68</b>
Articulo 102	Línea de edificación.	68
Articulo 103	Zona libre de edificación.	68
Articulo 104	Zona de afección.	69
Articulo 105	Zona de dominio público y de servidumbre.	69
Articulo 106	Cruces de carreteras.	69
Articulo 107	Enlaces a carreteras.	69
<b>SECCION 2ª</b>	<b>PROTECCION DE LAS VIAS FERREAS.</b>	<b>70</b>
Articulo 108	Zona libre de edificación.	70
Articulo 109	Zona de servidumbre.	70
<b>SECCION 3ª</b>	<b>ENERGIA ELECTRICA, ALTA TENSION.</b>	<b>71</b>
Articulo 110	Alcance de la servidumbre.	71
Articulo 111	Zona de servidumbre.	71
Articulo 112	Cómputo de distancias.	71
<b>CAPITULO 5</b>	<b>PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO</b>	<b>72</b>
<b>SECCION 1ª</b>	<b>PROTECCION DE LOS MONUMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS.</b>	<b>72</b>
Articulo 113	Monumentos declarados.	72
Articulo 114	Efectos de la incoación de expediente para la declaración de monumento histórico-artístico.	72
Articulo 115	Prohibición de reconstrucción.	73
Articulo 116	Requisitos para la realización de obras.	73
Articulo 117	Medidas cautelares.	73
<b>SECCION 2ª</b>	<b>PROTECCION DE LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, CRUCES DE TERMINO Y OTRAS PIEZAS SIMILARES.</b>	<b>73</b>
Articulo 118	Disposición general.	74
Articulo 119	Mantenimiento de su enclave.	74
Articulo 120	Competencia y responsabilidad municipal.	74
<b>SECCION 3ª</b>	<b>PROTECCION DE LOS CONJUNTOS, CALLES Y PLAZAS DE CARACTER HISTORICO-ARTISTICO, PINTORESCO TIPICO O TRADICIONAL.</b>	<b>75</b>
Articulo 121	Normas generales de protección.	75

TITULO	3	REGIMEN DE SUELO.	77
CAPITULO	1	DISPOSICIONES COMUNES.	77
Articulo	122	Ejercicio de las facultades dominicales.	77
Articulo	123	Clasificación del suelo.	77
Articulo	124	Planes de ordenación.	77
CAPITULO	2	REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO.	78
SECCION	1ª	CLASIFICACION DE LOS USOS.	78
Articulo	125	Usos globales.	78
Articulo	126	Compatibilidad con las Normas Urbanísticas.	78
Articulo	127	Carácter de los usos.	79
SECCION	2ª	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO URBANO.	79
Articulo	128	Uso de vivienda.	79
Articulo	129	Uso residencial.	80
Articulo	130	Uso docente.	80
Articulo	131	Uso cultural.	80
Articulo	132	Uso religioso.	80
Articulo	133	Uso administrativo.	81
Articulo	134	Uso sanitario y asistencial.	81
Articulo	135	Uso comercial.	81
Articulo	136	Uso de oficinas.	82
Articulo	137	Uso recreativo.	82
Articulo	138	Uso deportivo.	82
Articulo	139	Uso industrial.	82
SECCION	3ª	DISPOSICIONES SOBRE USO INDUSTRIAL.	83
Articulo	140	Clasificación.	83
Articulo	141	Categorías industriales.	83
Articulo	142	Situación de los locales industriales según su ubicación.	87
CAPITULO	3	TIPOS DE ORDENACION.	91
Articulo	143	Tipos de ordenación de la edificación.	91
Articulo	144	Carácter de los máximos de volumen.	92
Articulo	145	Conceptos sobre edificabilidad.	92 ← *
Articulo	146	Tipos de ordenación aplicables en cada zona.	93
CAPITULO	4	REGIMEN DEL SUELO URBANO.	94
Articulo	147	Clasificación del suelo urbano.	94
Articulo	148	Solares.	94
Articulo	149	Cesiones obligatorias y gratuitas.	95
Articulo	150	Otras obligaciones.	95
Articulo	151	Distribución de beneficios y cargas.	95
CAPITULO	5	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	96
SECCION	1ª	REGIMEN GENERAL.	96
Articulo	152	Clasificación del suelo urbanizable.	96

Articulo 153	Programación para el desarrollo de las áreas aptas para la urbanización.	96
Articulo 154	Limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales.	96
Articulo 155	División en sectores.	97
Articulo 156	División en polígonos.	97
Articulo 157	Cesiones obligatorias y gratuitas.	98
Articulo 158	Otras obligaciones.	98
Articulo 159	Distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.	99
<b>SECCION 2ª</b>	<b>RESERVAS PARA DOTACIONES COMUNITARIAS.</b>	<b>99</b>
Articulo 160	Previsiones mínimas para equipamientos y servicios.	99
Articulo 161	Condiciones mínimas que deben reunir las diferentes reservas.	101
Articulo 162	Módulos mínimos.	103
<b>SECCION 3ª</b>	<b>ZONA DE DESARROLLO URBANO.</b>	<b>104</b>
Articulo 163	Definición.	104
Articulo 164	Determinaciones.	104
Articulo 165	Usos globales.	105
Articulo 166	Tipos de ordenación.	105
Articulo 167	Edificabilidad.	106
Articulo 168	Condiciones de la edificación.	106
Articulo 169	Densidad de viviendas.	107
Articulo 170	Sistema de actuación.	107
<b>SECCION 4ª</b>	<b>ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL.</b>	<b>107</b>
Articulo 171	Definición.	107
Articulo 172	Usos incompatibles.	108
Articulo 173	Dimensión mínima de sector para cada actuación urbanística.	108
Articulo 174	Edificabilidad.	108
Articulo 175	Exigencias mínimas.	109
Articulo 176	Tipos de ordenación.	109
Articulo 177	Usos industriales.	109
Articulo 178	Aparcamientos.	110
Articulo 179	Condición específica para el otorgamiento de licencias en esta zona.	110
<b>CAPITULO 6</b>	<b>REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.</b>	<b>111</b>
<b>SECCION 1ª</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>111</b>
Articulo 180	Clasificación del suelo no urbanizable.	111
Articulo 181	Limitación del ejercicio de las facultades dominicales.	111
<b>SECCION 2ª</b>	<b>NUCLEO DE POBLACION.</b>	<b>112</b>
Articulo 182	Definición de núcleo de población.	112
Articulo 183	Nivel total de prohibición.	112
Articulo 184	Nivel general de prohibición.	113
Articulo 185	Nivel excepcional.	113

25 JUL 1991

TITULO	4	REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	115
CAPITULO	1	DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.	115
SECCION	1ª	AMBITO DE LAS ORDENANZAS.	115
Articulo	186	Ambito de aplicación.	115
Articulo	187	Parcela mínima edificable. <i>Gov<sup>2</sup></i> .	115 ←
Articulo	188	Cesión de parcela para viales.	116
SECCION	2ª	DEFINICIONES GENERALES.	116
Articulo	189	Definiciones. → <i>Alineaciones oficiales, Altura edificable, Altura pisos / PASADIZOS oficiales.</i>	116 * * *
SECCION	3ª	CONDICIONES DE VOLUMEN.	121
Articulo	190	Disposiciones genéricas acerca de las condiciones de volumen.	121 #
Articulo	191	Alineaciones y rasantes. <i>exteriores</i>	122
Articulo	192	Aceras.	123
Articulo	193	Regulación de las alturas. - <i>Edificios con azotea factuada</i>	123
Articulo	194	Altura de pisos.	124
Articulo	195	Altura de patios de parcela.	125
Articulo	196	Construcciones permitidas por encima de la altura. 	125 ←
SECCION	4ª	CUERPOS VOLADOS. - <i>COMPOSITIVO Y ESTÉTICO</i>	125
Articulo	197	Entrantes, salientes y vuelos.	125 ←
Articulo	198	Cuerpos volados en edificación cerrada.	126
Articulo	199	Balcones, cornisas y aleros.	126 ←
Articulo	200	Portadas, escaparates y vitrinas.	126
SECCION	5ª	CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.	127
Articulo	201	Patios libres de manzana.	127
Articulo	202	Fondo máximo edificable.	127
Articulo	203	Patios cerrados de parcela.	127
Articulo	204	Otros patios.	128
Articulo	205	Patios mancomunados.	128
Articulo	206	Cubiertas en patios de parcela.	129
Articulo	207	Accesos a patios.	129
Articulo	208	Condiciones de los locales.	129-
Articulo	209	Chimeneas de ventilación.	130
SECCION	6ª	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.	130
Articulo	210	Portales.	130
Articulo	211	Escaleras.	131
SECCION	7ª	NORMAS CONSTRUCTIVAS GENERALES.	132
Articulo	212	Desmante a solares.	132
Articulo	213	Derrribos.	133
Articulo	214	Apeos.	134
Articulo	215	Vallado de obras.	135
Articulo	216	Construcciones provisionales.	136
Articulo	217	Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.	137
Articulo	218	Cimientos.	137

Artículo 219	Estructuras.	138
Artículo 220	Cerramientos.	138
Artículo 221	Protecciones.	139
Artículo 222	Aislamientos.	140
Artículo 223	Suministro de agua.	140
Artículo 224	Energía eléctrica.	140
Artículo 225	Evacuación.	141
Artículo 226	Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente sanitaria, gas, teléfono, televisión, pararrayos, etc.	141
Artículo 227	Servicios de cartería.	142
Artículo 228	Antenas colectivas.	142
Artículo 229	Condiciones de las instalaciones.	142
Artículo 230	Señalización de fincas.	142
Artículo 231	Obras en edificios fuera de ordenación.	143 ←
Artículo 232	Obras de reforma.	144
Artículo 233	Condiciones mínimas de urbanización.	144
Artículo 234	Servidumbres urbanas.	145
Artículo 235	Conservación de edificios.	146
Artículo 236	Conservación de servicios y espacios públicos.	147
<b>SECCION 8ª</b>	<b>ORDENANZAS DE ESTETICA.</b>	148 ←
Artículo 237	Condiciones generales estéticas.	148
Artículo 238	Composición arquitectónica.	149
<b>CAPITULO 2</b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS.</b>	151
<b>SECCION 1ª</b>	<b>ZONA 4. CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.</b>	151
Artículo 239	Definición.	151 ←
Artículo 240	Tipos de ordenación.	151
Artículo 241	Condiciones de uso.	151 ←
Artículo 242	Condiciones de volumen.	152
Artículo 243	Condiciones higienico-sanitarias.	152
Artículo 244	Condiciones estéticas.	153
<b>SECCION 2ª</b>	<b>ZONA 5 DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.</b>	153
Artículo 245	Definición.	153
Artículo 246	Tipos de ordenación.	154
Artículo 247	Condiciones de uso.	154
Artículo 248	Condiciones de volumen.	155
Artículo 249	Condiciones higienico-sanitarias.	155
Artículo 250	Condiciones estéticas.	155
<b>SECCION 3ª</b>	<b>ZONA 6. ENSANCHE RESIDENCIAL.</b>	155
Artículo 251	Definición.	155
Artículo 252	Tipos de ordenación.	156
Artículo 253	Condiciones de uso.	156
Artículo 254	Condiciones de volumen.	157
Artículo 255	Condiciones higienico-sanitarias.	157
Artículo 256	Condiciones estéticas.	157

SECCION 4ª ZONA 7. DE RENOVACION URBANA.	157
Articulo 257 Definición.	157
Articulo 258 Tipos de ordenación.	158
Articulo 259 Condiciones de uso.	158
Articulo 260 Condiciones de volumen.	158
Articulo 261 Condiciones higienico-sanitarias.	159
Articulo 262 Condiciones estéticas.	159
DISPOSICIONES ADICIONALES.	159
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	160
DISPOSICIONES FINALES.	161

## TITULO 1.

NORMAS DE CARACTER GENERAL

## CAPITULO 1.

DEL AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTOArt. 1. Función y ámbito territorial de las Normas  
Subsidiarias de Planeamiento.

1.- El objeto de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio comprendido en el Municipio de Almagro (Ciudad Real), a través de la clasificación en suelo urbano, áreas aptas para la urbanización (suelo urbanizable) y suelo no urbanizable.

2.- Las presentes Normas Urbanísticas, conjuntamente con los otros documentos exigidos por el artículo 71 de la Ley del Suelo y 97 del Reglamento de Planeamiento, integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Almagro.

3.- Las Normas Subsidiarias se redactan de acuerdo con las prescripciones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, así como del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

4.- La referencia a la Ley del Suelo en este artículo y siguientes han de entenderse que remiten a la

citada Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 2. Ambito temporal de las Normas Subsidiarias.

1.- Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y mantendrán su vigencia indefinidamente, en tanto no se revisen o sean sustituidas por un Plan General Municipal de Ordenación.

2.- Se establece como plazo mínimo de vigencia el de quince años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concorra alguna de las circunstancias que se establecen en el epígrafe siguiente.

3.- Justificará la revisión de las Normas, previo el estudio correspondiente, alguna de las siguientes circunstancias:

a). La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta ó empleo en el ámbito territorial del Municipio de Almagro.

b). Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, derivados de la propia evolución socioeconómica de la población o de disposiciones de rango superior.

c). La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento, que aconsejasen la modificación del modelo territorial.

d). La aprobación definitiva de un Plan Director Territorial de Coordinación o de un Plan General Municipal ó Comarcal cuyo ámbito abarcara total o parcialmente el Municipio de Almagro, según lo previsto en el artículo 9.2 de la Ley del Suelo

Art. 3. Modificación de las Normas Subsidiarias.

1.- La modificación de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias se ajustará a lo prevenido en el artículo 49 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes, y en lo no previsto, a lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas.

2.- La modificación de las Normas Subsidiarias que se elabore deberá tener, en todo caso, el grado de precisión propio de esa figura de planeamiento y comprenderá un estudio macroubanístico que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones de las Normas Subsidiarias.

3.- Sólo podrán modificarse las Normas Subsidiarias cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

Art. 4. Carácter vinculante de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1.- Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento vincularán a la Administración y a los particulares, de tal manera que cualquier intervención sobre el territorio municipal, de carácter provisional ó definitivo, de iniciativa pública ó privada, deberá ajustarse a estas Normas Urbanísticas.

cas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

2.- No se limitan, sin embargo, las facultades que corresponden a los Departamentos ministeriales ó de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias, de sus competencias propias, según la legislación sectorial aplicable.

Art. 5. Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias.

1.- La obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias comporta las limitaciones que establece el artículo 58 de la Ley del Suelo.

2.- Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que contempla el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, autorizar usos u obras no previstos en las Normas Subsidiarias.

3.- Para que puedan autorizarse usos u obras no previstos en las Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:

a). Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

b). No dificultar la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes operativos que, en desarrollo de las mismas, se aprueben.

c). La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y la obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos u obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral serán de cuenta del autorizado.-

#### Art. 6. Interpretación de las Normas Urbanísticas.

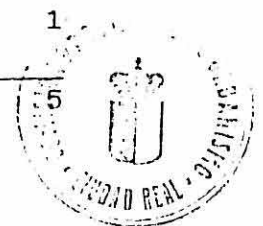
Estas Normas se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento expresados en la Memoria, prevaleciendo en caso de duda, respecto de determinaciones contradictorias de las Normas Subsidiarias, la solución más favorable al menor aprovechamiento urbanístico y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios y espacios libres.

#### Art. 7. Código de identificación.

A los efectos de asignar una nomenclatura para los sistemas y calificaciones en los planos, el código de identificación en los mismos es el siguiente:

##### SISTEMAS.

Sistema general de comunicaciones terrestres



Red viaria nacional	1a
Red viaria provincial	1b
Red viaria municipal	1c.
Vías pecuarias	1d
Sistema ferroviario	1e
Sistema general de espacios libres	2
Parques urbanos	2a
Jardines urbanos	2b
Sistema general de equipamientos comunitarios	3
Equipamientos docentes	3a
Equipamientos deportivos	3b
Equipamientos culturales	3c
Equipamientos comerciales	3d
Equipamientos administrativos	3e
Equipamientos sanitario-asistenciales	3f
Sistema de transporte	3g
Cementerio municipal	3h
Sistema de servicios técnicos	3g

#### ZONAS EN SUELO URBANO.

Conjunto histórico-artístico	4
Respeto del Conjunto histórico-artístico	5
Ensanche residencial	6
De desarrollo urbano	7

#### ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

De desarrollo urbano, intensidad 1	8a
De desarrollo urbano, intensidad 2	8b
De desarrollo industrial	9

## CAPITULO 2

DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

REPUBLICA ARGENTINA  
GOBIERNO FEDERAL  
SECRETARÍA DE INTERIORES  
CABILDO DE ALMAGRO  
DE 1991

Art. 8. Competencia y plazos

1. El desarrollo de estas Normas Subsidiarias, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos procedentes según la clase de suelo y el objetivo pretendido, corresponde al Ayuntamiento de Almagro.

2. Los particulares podrán promover Planes Parciales, y Estudios de Detalle para el desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias, así como proyectos de urbanización, de delimitación de polígonos, de compensación y de reparcelación, para la gestión urbanística de los polígonos ó unidades de actuación. El Ayuntamiento facilitará a las Entidades, Asociaciones o particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

3. Es de competencia exclusiva del Ayuntamiento de Almagro la elaboración de la revisión de estas Normas Subsidiarias, la modificación de los documentos, determinaciones u ordenanzas de las mismas, la elaboración de toda clase de Planes Especiales y de Catálogos, sin perjuicio de que delegue estas competencias en Entidades urbanísticas especiales o en la Administración autónoma.

4. Los planes operativos que en desarrollo de estas Normas Subsidiarias se elaboren, deberán respetar las determinaciones y previsiones contenidas en las mismas. No podrán incluirse en dichos planes redis-

tribuciones de edificabilidad entre zonas, aunque se mantengan para el sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas del sector.

5. Los plazos para la elaboración de estos planes se ajustarán a las necesidades y prioridades que establezca la política urbanística municipal.

#### Art. 9. Planes Parciales de Ordenación

1. Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias en las áreas aptas para la urbanización, o suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales de Ordenación, que abarquen cada uno de ellos uno o varios sectores (áreas) en que se divida esta clase de suelo, con sujeción a sus determinaciones.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 13 y 75 de la Ley del Suelo y 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, así como las relativas a módulos mínimos del Anexo al mismo Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 10. Planes Especiales de Reforma Interior

1. El Ayuntamiento de Almagro promoverá las operaciones de reforma interior previstas en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias, y las no previstas que autoriza el artículo 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando la reforma interior requiera la modificación de la estructura fundamental de estas Normas, no podrá

1991

realizarse sin la revisión de las mismas, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener las determinaciones y documentación previstas en el artículo 26 de la Ley del Suelo.

#### Art. 11. Estudios de Detalle

1. Podrán redactarse Estudios de Detalle cuando fuera necesario para la consecución de alguno de los siguientes objetivos:

a). Establecimiento de alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano, en los casos determinados por estas Normas Subsidiarias en los documentos correspondientes.

b). Adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes, en tramos mínimos equivalentes a la longitud de un vial entre dos cruces consecutivos, sin que esta operación pueda reducir el espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni ocasionar incremento del volumen edificable por la aplicación de las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste.

c). Ordenación de los volúmenes edificatorios, en los casos señalados en estas Normas Subsidiarias, complementando en su caso la red de comunicaciones para dar acceso a los mismos con los viales interiores de carácter particular que fueren precisos, respetando, en todo caso, las determinacio-

1991

nes de las Normas, sin que se supere en la nueva ordenación la ocupación, altura o edificabilidad ni la densidad de población prevista, ni se produzca alteración del uso exclusivo o predominante establecido por las Normas Subsidiarias.

2. Los Estudios de Detalle contendrán la documentación señalada en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 12. Plan Especial de Protección del Conjunto histórico-artístico.

1. Para la más eficaz salvaguardia de los valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos del Conjunto Histórico-Artístico de Almagro y a tenor de lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español, se elaborará un Plan Especial de Protección que comprenda, por lo menos, la actual delimitación del Conjunto.

2. El citado Plan Especial tendrá por objeto la protección, catalogación, conservación y mejora del Conjunto Histórico-Artístico, y el establecimiento de los mecanismos de gestión que aseguren la justa distribución de las cargas derivadas de las limitaciones singulares del ejercicio del derecho de propiedad.

3. El Plan Especial de Protección contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a). Valoración singular y pormenorizada de los espacios, calles, plazas, conjuntos, edificios y elementos arquitectónicos que integran el Conjunto histórico-artístico.

b). Análisis tipológico-formal de los edificios que integran el Conjunto histórico-artístico, y propuestas particularizadas de actuación sobre cada uno de ellos.

c). Catalogación particularizada de los elementos relevantes dentro del Conjunto por sus especiales valores históricos, culturales, arquitectónicos, típicos o ambientales.

d). Establecimiento de medidas de protección integral, estructural, morfológica ó ambiental y paisajística para cada uno de los elementos que integran el Conjunto.

e). Asignación de usos pormenorizados para cada uno de los edificios comprendidos en el Conjunto.

Art. 13. Planes Parciales de iniciativa privada.

1. Los Planes Parciales de Ordenación promovidos por particulares contendrán las determinaciones mínimas y la documentación que se establecen en estas Normas para los Planes Parciales en general, y además las siguientes:

a). Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b). Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:

1º. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.

2º. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3º. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de la conservación.

c). Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d). Medios de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Los compromisos expresados en el epígrafe anterior sobre la ejecución y conservación de la urbanización deberán formalizarse documentalmente por el promotor ante el Ayuntamiento. De la obligación de ejecución quedará liberado por su comprobación en acta de entrega de los servicios y elementos de la urbanización, de las reservas de suelo para equipamientos que sean de cesión obligatoria y de la superficie de suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio. De la obligación de conservación se liberará por la conversión en obligación

real que corresponda a cada parcela que deberá constar registrada como estatuto de su propiedad.

3. El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de Etapas, facultará al Ayuntamiento, según la entidad y trascendencia del incumplimiento, a la adopción de alguna o algunas de las medidas siguientes:

- a). Imposición de sanciones pecuniarias.
- b). Realización de las garantías.
- c). Suspensión de los efectos del Plan.
- d). Subrogación del Ayuntamiento en su ejecución, con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo según su calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan y de la obra útil realizada.
- e). Expropiación de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 124.2 de la Ley del Suelo.

#### Art. 14. Catálogo.

En el plazo de dos años deberá elaborarse un Catálogo de los edificios y elementos de interés histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 25 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 3.DE LA EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

25 JUL. 1991

Art. 16. Administración actuante.

1. La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes operativos que en desarrollo de las mismas se aprueben, se realizará por el Excmo. Ayuntamiento de Almagro y por los particulares interesados, dentro de sus respectivas áreas de competencia.

2. Las actuaciones, obras y servicios que lleven a cabo el Estado, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o la Diputación Provincial para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de Almagro, son operaciones de ejecución de las Normas Subsidiarias, o de los planes que en desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

3. El Ayuntamiento de Almagro podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen el Estado, la Comunidad Autónoma, la Provincia u otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de las Normas Subsidiarias.

4. Las Sociedades de Economía Mixta que se constituyan entre el Ayuntamiento y las personas privadas o entre éstas y las Entidades Públicas para finalidades comprendidas en la política urbanística del Municipio de Almagro, podrán ejecutar estas Normas Subsidiarias

o los planes que en desarrollo de las mismas se aprueben, dentro de su esfera de competencia.

RECIBIDO EN EL MUNICIPIO DE ALMAGRO  
EL 25 JUL. 1991

Art. 17. Ejecución de sistemas generales.

1. Los terrenos afectados por los sistemas generales de la estructura urbanística definida por estas Normas Subsidiarias, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley con la correspondiente compensación económica a sus propietarios y, en su defecto, por expropiación forzosa.

2. El coste de los terrenos podrá repercutirse entre los propietarios de suelo del Municipio de Almagro mediante contribuciones especiales.

3. La urbanización de los terrenos afectados por sistemas generales correrá a cargo de los Organos de la Administración que tuvieran atribuidas las competencias sobre los mismos.

Art. 18. Ejecución de sistemas locales.

1. Los terrenos afectados por los sistemas locales de cada polígono o unidad de actuación serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y urbanizados, en favor de la Administración actuante, de acuerdo con las características del régimen urbanístico establecido para cada clase de suelo.

2. El coste de los terrenos se distribuirá como carga entre los propietarios del polígono o unidad de actuación, proporcionalmente a sus respectivos dere-

95 JUL 1991

chos en la unidad compensatoria o reparcelable, según el sistema de actuación.

3. La urbanización de los terrenos afectados por sistemas locales se ejecutará por los integrantes del polígono o unidad de actuación o, en su caso, por la Administración actuante, repercutiendo sus costes entre los propietarios del polígono, proporcionalmente a sus respectivos derechos.

Art. 19. Concesiones para equipamientos.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar concesiones sobre las parcelas destinadas en la ordenación urbanística a sistemas generales o locales de equipamientos comunitarios, para su construcción y explotación, de acuerdo con los usos y demás condiciones urbanísticas establecidas por las Normas Subsidiarias.

2. La duración temporal de la concesión no excederá de cincuenta años, ni conferirá al concesionario derecho alguno de renovación.

Art. 20. Sistemas de actuación.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano, a través de Planes Especiales mediante polígonos o unidades de actuación, se gestionará preferentemente por el sistema de compensación, sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento pueda efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Suelo.

2. La ejecución de estas Normas Subsidiarias en suelo urbanizable se gestionará preferentemente por el

sistema de compensación, sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento pueda efectuar de acuerdo con lo establecido en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo.

Art. 21. Delimitación de polígonos o unidades de actuación.

1. Para la ejecución de las operaciones urbanísticas previstas en suelo urbano se delimitarán unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Si las operaciones urbanísticas previstas fueran puntuales y no se requiriese o no fuera posible el reparto equitativo de cargas y beneficios, la ejecución se realizará por actuaciones aisladas, precisamente delimitadas en las Normas Subsidiarias, en un Plan Especial o en un Estudio de Detalle

2. La ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable se realizará por polígonos completos, delimitados de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 117.2 de la Ley del Suelo. La delimitación de polígonos podrá realizarse en el correspondiente Plan Parcial ó con posterioridad a su aprobación definitiva.

3. En todo caso, la delimitación de polígonos o unidades de actuación deberán incluir los terrenos de cesión obligatoria y gratuita inmediatos a ellos.

4. Aunque no estuvieren previstos en las Normas Subsidiarias ó en los Planes que las desarrollen, podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación

siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Si fuere preciso modificar la delimitación de los polígonos o unidades de actuación establecidos por las Normas Subsidiarias o por los Planes operativos que las desarrollen, se seguirá el mismo procedimiento del epígrafe anterior.

Art. 22. Transmisión del suelo de cesión obligatoria.

1. La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria destinado a sistemas y equipamientos, y de las obras de urbanización realizadas, se producirá por ministerio de la Ley en los supuestos del sistema de compensación, con la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización. Concluida la urbanización, se recibirá por el Ayuntamiento, a cuyo fin se documentará la misma en acta notarial, en que intervendrán la representación de la Junta de Compensación y la representación municipal.

2. En los planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios que actúen bajo formas privadas societarias o comunitarias, la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a sistemas y equipamientos en favor de la Administración se producirá por ministerio de la Ley por la aprobación definitiva del Plan. Sin embargo, la ocupación del suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización, o de cada una de sus etapas o fases.

3. Cuando se ejecutare el Plan mediante el sistema de cooperación, la transmisión de los terrenos de cesión

obligatoria y gratuita se producirá por ministerio de la Ley al aprobarse el Proyecto de Reparcelación. Si ésta fuese innecesaria por cualquiera de las razones que contempla el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. En todo caso, se procederá a levantar acta notarial en la que, con referencia al Plan, se delimite el suelo cedido.

4. El Ayuntamiento podrá encomendar la conservación de la urbanización a los propietarios de un sector o polígono mediante la constitución de una Entidad de Conservación, integrada obligatoriamente todos los propietarios incluidos en el sector o polígono.

## CAPITULO 4.

DE 111 4001

DEL SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTOArt. 23. Seguimiento de las Normas.

1.- El seguimiento y vigilancia de las Normas Subsidiarias tenderá tanto a su defensa para el mantenimiento de la ordenación urbanística, sancionando en su caso las infracciones urbanísticas y restableciendo el orden infringido, como a la dirección o adecuación del planeamiento a los objetivos prefijados.

2.- El Ayuntamiento será vigilante para corregir las desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias nuevas, y promoverá la revisión o la modificación de las Normas Subsidiarias cuando se dieran circunstancias suficientemente justificadas y con sujeción a lo establecido en los artículos 3 y 4 de estas Normas Urbanísticas.

3.- Se adoptarán como medidas defensivas de las Normas Subsidiarias la suspensión de las obras o actos contrarios a sus prescripciones, la invalidez de los actos contra sus determinaciones, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial de los infractores, de acuerdo con las prescripciones del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## CAPITULO 5.

DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

25 JUL. 1991

## SECCION 1ª.

TRAMITACION.Art. 24. Actos sujetos a licencia.

1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos que tengan por objeto:

- \* Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- \* Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- \* Modificaciones o reformas que afecten a la estructura de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes, así como modificaciones del aspecto exterior de ellas.
- \* Modificaciones de la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- \* Obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- \* Obras de instalación de servicios públicos e infraestructuras.
- \* Las parcelaciones urbanísticas.
- \* Los movimientos de tierras, salvo que los mismos estén detallados en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

- \* La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- \* Los usos a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- \* El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- \* Las modificaciones de uso de edificios e instalaciones en general.
- \* La demolición de las construcciones existentes.
- \* Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro a que se destine el subsuelo.
- \* La tala de árboles.
- \* Las prospecciones del subsuelo.
- \* La colocación de carteles de propaganda y anuncios visibles desde la vía pública.
- \* La apertura de zanjas y calicatas.
- \* Cuantas otras puedan alterar o modificar el entorno, tanto urbano como rural.

2.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo anteriormente descritos sean realizados por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también la previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al Ayuntamiento otorgarla.

3.- Asimismo, estarán sujetas a licencia previa todas las acciones anteriores cuando las mismas sean acometidas por el Estado o Entes de Derecho Público o cualquiera de sus Organismos.

4.- En todo caso, se estará a lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como a la legislación de Régimen Local, y en especial a lo dispuesto en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 25. Información urbanística.

25 JUL 1991

1.- A fin de proporcionar a cualquier interesado en la obtención de licencia, la información urbanística necesaria para la realización del proyecto técnico o de las obras oportunas se crea la ficha de características urbanísticas, que ha de ser expedida por el Ayuntamiento a solicitud de parte. En dicha ficha, que se acompaña como Anexo, se han de reflejar los siguientes datos:

- \* Parcelación.- Si existe o no y en su caso las condiciones de las mismas.
- \* Uso del suelo.- tipos de usos permitidos y/o prohibidos e intensidad de los mismos.
- \* Altura.- Altura fijada para el solar o zona en que se actuará y número de plantas.
- \* Volumen.- Si existe o no fijado aprovechamiento máximo para el solar o zona en que se actuará y cuantificación del mismo, en coeficiente de edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- \* Situación de las edificaciones.- Se hará referencia en este apartado a las alineaciones, retranqueos y tipologías que afecten al solar o zona en que se actuará.
- \* Ocupación.- Se señalará si existe o no algún tipo de limitación a la ocupación de los solares así como en su caso el coeficiente de ocupación máxima.
- \* Situación relativa.- En este apartado se señalará si existe algún elemento protegido en el entorno del

solar que obligue a la aplicación de alguna norma o condición específica a la futura edificación o acto sujeto a licencia.

2.- Asimismo, en ella y en los apartados correspondientes se señalarán de forma inequívoca los datos de situación del solar o parcela, de forma que no pueda inducir a error sobre el solar o parcela a que se refiere.

3.- Por último, en el apartado de observaciones, se señalarán cuanto extremos considere oportuno el Ayuntamiento, a fin de ampliar la información urbanística solicitada.

4.- Esta información podrá dar lugar, mediante el trámite aprobatorio oportuno, a tasa a percibir por la Administración informante.

#### Art. 26. Solicitud.

Las solicitudes de licencia de obra o actos sujetos a ella deberán dirigirse al Alcalde de Almagro, en el modelo oficial que se proporcionará por el Ayuntamiento.

#### Art. 27. Requisitos.

##### A). OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA Y/O AMPLIACION CUANDO AFECTEN A ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

1.- Una vez cumplimentada por el propietario o persona autorizada para ello la instancia antes mencionada, se acompañarán los siguientes documentos:



25 JUL. 1991

- a). El documento oficial que acredite la información urbanística municipal a la consulta para que se haya formulado en su caso.
- b). Dos ejemplares del proyecto técnico cuando resulte exigible.
- c). En caso contrario, una sucinta Memoria expositiva de las obras o acciones a realizar en la que éstas queden claramente definidas, con especificación de los materiales a emplear, sistema de construcción, aspecto externo del edificio o instalación y cifra del valor estimado de las mismas.

2.- Los proyectos deberán venir redactados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente. No podrá ser concedida licencia municipal sin el cumplimiento de este requisito, en todos los casos en que así se fije por la ley.

3.- Una vez presentados los documentos anteriores, conjuntamente con la solicitud de licencia, se informará el expediente por el Servicio Técnico municipales competente en el plazo de ocho días hábiles, y, evacuado este trámite, se someterá al dictámen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo cuando se trate de obras que por su especiales características resulte aconsejable, a juicio de la Alcaldía o de la Comisión de Gobierno.

25 JUL 1991

4.- Transcurrido el plazo concedido para la modificación del proyecto, se someterá el expediente a la Comisión Municipal de Gobierno para su resolución.

**B). PEQUEÑAS OBRAS DE REFORMA Y/O AMPLIACION.**

1.- A la instancia mencionada en el artículo 26, se unirá el proyecto técnico en aquellos casos en que resulte necesario, a tenor del informe del Servicio municipal correspondiente. En los demás casos, bastará con que el promotor exponga con suficiente detalle en la instancia las obras a realizar.

2.- Si se considerase conveniente, a juicio del Servicio Técnico competente o de la Alcaldía, se acompañará además una Memoria descriptiva como ampliación al detalle de obras especificadas en la solicitud.

3.- El expediente seguirá el trámite enunciado en el número 3 del apartado A) de este artículo, resolviéndose por decreto de la Alcaldía, salvo que ésta considere oportuno someterlo a la Comisión de Gobierno, dadas las características de las obras solicitadas.

**C). OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y/O CONSERVACION.**

1.- Para estas obras no será exigible el proyecto técnico, bastando con que el promotor exponga en la solicitud sus características con el suficiente detalle.

2.- El expediente será resuelto por decreto de la Alcaldía, previo el correspondiente informe técnico y valoración inicial de las obras.

D). DEMOLICIONES.

1.- Es obligatoria la solicitud y obtención de licencia para proceder al derribo de cualquier edificación o instalación. Para ello, se elevará solicitud a la Alcaldía en modelo oficial, acompañada de dos ejemplares del correspondiente proyecto técnico, cuando resulte exigible. Asimismo se acompañará una fotografía que refleje el estado actual del inmueble.

2.- En el caso de que las obras de derribo se refieran a edificación destinada a vivienda, total o parcialmente, el interesado deberá solicitar previamente autorización del Gobierno Civil de la Provincia, debiendo acompañarse al expediente antes de la concesión de la oportuna licencia, sin cuyo requisito no podrá ser otorgada por el Ayuntamiento.

No obstante, se exceptúan de dicho requisito los casos de edificaciones en estado de ruina inminente, que supongan un peligro cierto de tal naturaleza para personas o cosas, a tenor del informe técnico correspondiente, que deberá recabarse en todo caso y emitirse en el plazo de veinticuatro horas.

3.- Salvo los casos indicados en este último párrafo del punto anterior, el expediente seguirá el trámite enunciado en el número 4 del apartado B) de este artículo.

En los citados casos de ruina inminente, bastará el informe técnico a que se refiere el punto 2 de este apartado, resolviéndose por decreto de la Alcaldía, sin perjuicio de la valoración posterior de las obras a efectos de la correspondiente liquidación de la tasa municipal

Art. 28. Tasas. Exigibilidad.

7. III. 1991

1.- Todas las licencias llevarán consigo la obligación del pago de las tasas municipales consignadas en la correspondiente Ordenanza fiscal vigente, según las prescripciones establecidas en la misma.

2.- El promotor de las obras o concesionario adquiere y acepta el compromiso de dicho pago desde el momento en que presente la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza fiscal aplicable.

3.- La recogida de la licencia, para su plena efectividad, estará condicionada a la liquidación previa de la tasa municipal correspondiente, sin perjuicio de los casos en que se autorice el fraccionamiento de pago a instancias del sujeto pasivo.

Art. 29. Tasas. Liquidación y cobro.

1.- Concedida la licencia por el Organismo competente para la resolución del expediente, se pasará al Negociado municipal que corresponda para que proceda a la liquidación y cobro de la oportuna tasa. De no efectuarse el pago dentro del periodo voluntario establecido por el artículo 20 del Reglamento General de Recaudación, se exaccionará por el procedimiento

de apremio previsto en el mismo, sin perjuicio de los casos de aplazamiento o fraccionamiento de pago, a inatancia del sujeto pasivo.

2.- La liquidación de tasas tendrá el carácter de mera previsión inicial, basada en el coste o valoración de las obras consignadas en la solicitud. En consecuencia, si de la valoración final de obras resultase nueva valoración, se llevará a cabo la correspondiente liquidación y cobro de tasa complementaria por la diferencia, sin perjuicio de las sanciones que procedan por defraudación fiscal o de carácter urbanístico.

#### Art. 30. Visado.

1.- Para la obtención de licencia municipal será requisito indispensable que los proyectos, en los casos que resulten necesarios, según las presentes Normas Subsidiarias, se hallen firmados por técnicos competentes y visados por el Colegio Oficial respectivo. Solamente quedarán exentos de esta obligación los actos que tengan por objeto pequeñas construcciones (que se definen más adelante), pequeñas variaciones de distribución de edificaciones existentes por movimiento de tabiques, revoco y pintura de fachadas, pintura y decoración de interiores, aquellas que no modifiquen la estructura ni el uso de edificaciones e instalaciones existentes o que mejoren las condiciones higiénicas y estéticas, la colocación de carteles de propaganda o anuncios que sean visibles desde la vía pública, las pequeñas talas de arbolado, las prospecciones del subsuelo de escasa entidad e importancia y las acometidas a las redes de agua, luz.

y alcantarillado cuando la sencillez de las mismas así lo permita.

25 JUL. 1991

2.- Tampoco será exigible el visado de los proyectos que tengan por objeto obras del Estado, Organismos Autónomos, Comunidad Autónoma y Entidades Locales de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística

Art. 31. Dirección de Obras.

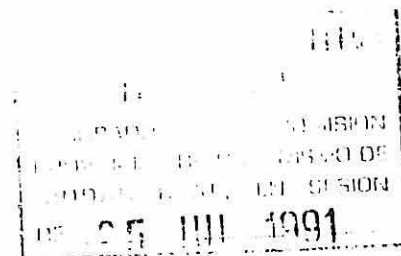
1.- En todas las licencias municipales que requieran proyecto técnico se exigirá, para autorizar el comienzo de las obras que ampare, el nombramiento del técnico o técnicos necesarios y competentes para ello, sin cuyo requisito no se autorizará el comienzo de las mismas.

2.- Cuando a lo largo de la ejecución de las obras faltara el Técnico-Director de las mismas, el Ayuntamiento ordenará la paralización de las obras, hasta que dicha carencia se subsane con el nombramiento de nuevo Técnico-Director de las obras.

Art. 32. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Habida cuenta de las especiales características de Almagro, como Conjunto Histórico-Artístico, será necesaria la aprobación previa por la Comisión Provincial correspondiente, de todos aquellos expedientes de obras de iniciativa privada o pública en que así se determine por la legislación aplicable o Normas especiales del Conjunto Histórico-Artístico de Almagro.

## SECCION 2ª.

LICENCIAS DE PARCELACIONArt. 33. Parcelaciones.

1.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se hayan aprobado los Planes Especiales o Estudios de Detalle cuando la unidad de actuación donde se ubican los terrenos esté sujeto a tales actuaciones urbanísticas, cuando la misma afecte a suelo urbano, o sin la preceptiva aprobación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de realizarla en suelo urbanizable.

2.- En ningún caso se podrán realizar en suelo no urbanizable.

Art. 34. Tramitación.

1.- Para la tramitación de la licencia de parcelación, una vez cumplidos los requisitos impuestos en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento previsto en la Sección 1ª (Tramitación).

2.- Los planos de parcelación quedarán depositados en las Oficinas Municipales, a fin de que puedan ser examinados por los interesados. A todos aquellos que lo soliciten, se les suministrará copia de dichos planos, previo pago de la oportuna tasa.

## SECCION 3ª.

SUSPENSION DE LICENCIAS. CAUSAS DE SUSPENSION.Art. 35. Condiciones.

05 III 1991

El Ayuntamiento, competente para la aprobación inicial y provisional de Planes Parciales y Especiales, modificaciones de estas Normas Subsidiarias, y competente para la aprobación definitiva de Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación, de Reparcelación y de Urbanización podrá, en el acuerdo de formación de los mismos o con posterioridad hasta que se efectuó la aprobación inicial, acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones que se señalan en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 36. Suspensión por razón de ilegalidad.

Cuando en la concesión de una licencia se observase vicio de ilegalidad o infracción urbanística grave, de acuerdo con lo establecido en el artículo 226 de la Ley del Suelo, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la misma, y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo. En el plazo de tres días procederá a dar traslado directo de dicha disposición a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del Art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art. 37. Suspensión por incumplimiento.

25 JUL 1991

Cuando los actos sujetos a licencia se realicen sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde dispondrá la suspensión de sus efectos y la paralización inmediata de los actos iniciados a su amparo. En el plazo máximo de dos meses, desde la notificación de la disposición al interesado, éste habrá de ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución. Si transcurrido este plazo no se hubiera realizado este ajuste, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

## SECCION 4ª.

OBRAS SIN LICENCIAArt. 38. Obras clandestinas.

Cuando los actos sujetos a previa licencia se realicen sin cumplir dicha obligación, el Alcalde dispondrá la inmediata paralización de los mismos y se procederá de modo análogo al señalado en el artículo anterior.

## SECCION 5ª.

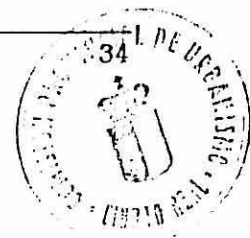
MODIFICACION DEL CONTENIDO Y PRESCRIPCION DE LA LICENCIA. RESPONSABILIDAD.Art. 39. Variaciones del Proyecto.

APROBADO EN LA COMISION  
MUNICIPAL DE OBRAS Y URBANISMO DE  
CIUDAD REAL, EN SESION  
DE 25 JUNI, 1991

Quando durante la ejecución de cualquier acto sujeto a licencia, se desée variar el contenido o el objeto del mismo, será obligatorio hacerlo constar así ante la Secretaría municipal, debiendo presentar, en el plazo de quince días, la documentación necesaria que aclare la variación propuesta para su examen y aprobación, debiendo ser informada por la Comisión Municipal de Obras y Urbanismo en los casos indicados en el artículo 27.A).3. En caso de que el interesado no cumpla esta obligación por el interesado, se iniciará el procedimiento señalado en el artículo 37 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 40. Prescripción.

Toda licencia u orden de ejecución de cualquier acto sujeto a dicho requisito, que no se acometa en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de su otorgamiento, quedará automáticamente anulada, debiendo el interesado solicitar nueva licencia. Igualmente, se considera anulada la licencia cuando, sin causa de fuerza mayor, se suspenda la ejecución de las obras o actos sujetos a licencia por el mismo plazo de tiempo señalado. La anulación de la licencia por esta causa no eximirá en ningún caso del abono de los arbitrios municipales por vallados y ocupación de la vía pública a que hubiere lugar o cualesquiera otros de aplicación en su caso.



Art. 41. Responsabilidades.

25 JUL 1991

1.- A los efectos de fijar responsabilidades por infracciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Disciplina Urbanística y lo señalado en el Art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Todo ello se llevará a cabo con independencia de las indemnizaciones a que hubiere lugar por daños y perjuicios a terceros.

2.- Toda licencia de obras llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como la reparación de los daños que se originen en los bienes públicos (aceras, pavimentos, paseos, alumbrado, plantaciones, redes, etc.), para lo cual el Ayuntamiento podrá exigir el depósito de las fianzas previas que garanticen el cumplimiento de dichas obligaciones.

## SECCION 6ª.

OTRAS INTERVENCIONES MUNICIPALES.Art. 42. Pequeñas construcciones.

1.- El Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de kioscos en calles o plazas, siempre que esta clase de construcciones no entorpezcan la circulación, la estética urbana o la salubridad pública.

2.- La concesión para su instalación se realizará por el Ayuntamiento, debiendo presentarse ante el mismo los siguientes documentos:

\* Un plano de emplazamiento de la zona urbana en la que se pretenda instalar, así como el emplazamiento exacto del kiosco, a escala 1/500.

\* Plano o planos de planta, alzados y sección a escala 1:50 y acotados, así como memoria en la que se señalen los materiales a emplear.

3.- Las concesiones se extinguirán por transcurso del plazo de las mismas, por falta de utilización durante un plazo de seis meses, por incumplimiento de las condiciones de las mismas y en todo caso por toda cesión de cualquier naturaleza, tanto a título oneroso como gratuito, o por cambio de su destino, salvo en casos excepcionales apreciados por la Corporación.

4.- Los requisitos señalados en el número 2 de este artículo, no serán de aplicación a los quioscos o casetas que, con carácter provisional y durante las mismas, se instalen con motivo de las tradicionales Fiestas de la localidad, pero en cualquier caso, su instalación estará sometida a licencia municipal, que podrá establecer determinadas condiciones por motivos de seguridad, sanidad, estética u ordenación urbana.

Art. 43. Licencia de apertura.

1.- Si en la solicitud de licencia se especificara el destino de la obra o parte de ellas a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura en los casos en que así fuera obligado.

2.- El trámite para la obtención de la licencia será:

- a). Establecimientos comerciales o industrias inocuas. Se seguirá el trámite señalado en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- b). Establecimientos no comerciales o industrias no inocuas. En este caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 44. Licencia de primera ocupación. 05 IIII, 1991

1.- Una vez finalizada la construcción se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado que cumple con las Ordenanzas y condiciones impuestas por la licencia concedida para su ejecución.

2.- La concesión de esta licencia, en ningún caso exime del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

Art. 45. Solicitudes de enganche o acometida.

1.- Para el enganche o acometida a las redes de agua, luz y alcantarillado, será preciso solicitar del Ayuntamiento la oportuna licencia. La solicitud se realizará mediante instancia en modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento, y se acompañará por escrito en el que se haga constar la aceptación de todas y cada una de las condiciones técnicas que sean fijadas por el Ayuntamiento.

- 2.- Una vez recibidos los documentos en las oficinas municipales, en el plazo de ocho días será informada

la solicitud por los Servicios Técnicos; éstos remitirán el expediente a la Comisión o Concejal encargado del servicio, cuando proceda, quien, en el plazo de ocho días, lo informará. Finalmente la Alcaldía, en conformidad con los informes, decretará la concesión o denegación de la licencia.

5 JUL. 1991

En casos excepcionales, por la naturaleza o volumen de las obras a realizar, o las especiales características de la zona urbana afectada por las mismas, podrá además recabarse informe de la Comisión Municipal de Obras y Urbanismo.

Art. 46. Documentos de obras.

En toda obra sometida a licencia existirá a disposición de los Servicios Municipales de inspección, un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento y la licencia municipal otorgada, así como el libro de órdenes. Si las obras no requirieran proyecto técnico, dispondrá de la licencia municipal. En cualquier momento los técnicos o autoridades municipales o sus agentes podrán solicitar la exhibición de tales documentos. La inexistencia de los mismos en la obra, se considerará como infracción e implicará sanción.

Art. 47. Comienzo y terminación de obras.

1.- En cualquier momento y antes de los seis meses desde la obtención de la licencia municipal, el propietario podrá dar comienzo a las obras o actos amparados por la misma, debiendo notificarlo antes de ocho días, a partir de dicho comienzo, mediante es-

crita dirigida al Ayuntamiento. Este, una vez recibida la comunicación, y si se cumplen los requisitos del artículo referente a "Dirección de Obras" se dará por enterado; en caso contrario paralizará las obras.

2.- Una vez concluidas las obras a que haga referencia la licencia municipal, se deberá comunicar al Ayuntamiento dicho extremo. El plazo máximo para esta comunicación será de quince días hábiles, a partir de la terminación real de las obras. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción y estará sujeto a sanción.

Art. 48. Actos de edificación y uso del suelo sobre zonas verdes o espacios libres.

Respecto de estos actos, cuenten o no con licencia, regirá lo señalado en el artículo 188 de la Ley del Suelo.

Art. 49. Ruina.

Las clases de ruina, sus requisitos, procedimiento y efectos se rigen en el artículo 183 de la Ley del Suelo.

Art. 50. Inspección.

Durante la ejecución de las obras, los Servicios Municipales competentes podrán visitar las obras cuantas veces lo estimen oportuno, a fin de examinar el desarrollo de las mismas, debiendo informar a la Alcaldía para que decrete la suspensión cuando las obras no se ajusten al proyecto aprobado o a las condiciones de la licencia.

25 JUL. 1991

Art. 51. Autorizaciones provisionales en precario.

Podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional, a precario, en los términos previstos en los números 2 y 3 del artículo 58 de la Ley del Suelo. A los efectos de cumplimiento de las anteriores previsiones legales se deberá:

1º.- Justificar mediante la oportuna memoria la provisionalidad de las obras y el hecho de que no dificulten la ejecución de las previsiones de las Normas.

2º.- Otorgar por el peticionario, antes de la iniciación de las obras, documento público referido a la renuncia de cualquier indemnización por demolición de las obras decretada por el Ayuntamiento, con inscripción en el Registro de la Propiedad, que certificará la misma para su presentación en el Ayuntamiento, como requisito eficaz de la autorización municipal.

Art. 52. Licencias condicionadas a la ejecución de obras de urbanización.

1.- Además de la posibilidad de autorización de construcciones destinadas a fines industriales en suelo urbano, aunque no reúna las condiciones de solar, de acuerdo con el número 2 del artículo 83 de la Ley del Suelo, podrá edificarse asegurando la ejecución simultánea de la urbanización, de acuerdo con lo que indica el número 1 del citado artículo 83 y su desarrollo reglamentario.

2.- A los efectos anteriores, se tendrá en cuenta, en tanto no se oponga a algún punto de las previsiones reglamentarias:



31 III 1991

19 - Que la caución consista en una suma depositada en el Ayuntamiento, aval bancario o garantía hipotecaria, en la cuantía a determinar por el mismo, del importe de las obras de urbanización precisas, incrementadas en un 25 por 100 de su cuantía. PU + 25%

20 - Que la ejecución de las obras de urbanización se acredite antes de tres meses de terminada la construcción, siendo supervisada por los Servicios Técnicos Municipales, a los efectos de su revisión y cancelación de garantías en todo o en parte.

19.140.000. = 23.925.000

#### Art. 53. Publicación de las licencias.

La concesión o denegación de la licencia solicitada se notificará al solicitante y a todos los que hayan comparecido en el expediente.

#### Art. 54. Otras actuaciones.

1.- Para la concesión de licencia municipal a actos sujetos a dicho requisito y no especificados en las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a la legislación de Régimen Local y, en especial, al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.- Asimismo, será de aplicación la legislación que se pueda producir a estos efectos en el futuro.

3.- Lo señalado en las presentes Normas Urbanísticas será de obligado cumplimiento, siempre que no se oponga o contradiga con normativa o legislación de rango superior.

## CAPITULO 6.

NORMAS DE URBANIZACION

25 JUL. 1991

Art. 55. Ambito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para todos los Planes operativos y Proyectos de Urbanización, que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias, o para completar aspectos, no previstos en los mismos.

Art. 56. Abastecimiento de agua.

1.- La dotación mínima de agua potable para el consumo no será inferior a 150 litros por habitante y día, siempre que resulte posible, tomada directamente de la red general de distribución en el núcleo urbano, debiendo justificarse el número de habitantes en función del volumen y densidades previstas, según el tipo de ordenación o edificación proyectada. En el caso de viviendas aisladas en suelo no urbanizable, la captación podrá realizarse directamente de manantial o pozo, siempre que el agua de allí tomada cumpla las condiciones de potabilidad descrita en el apartado siguiente.

2.- Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad, esto es, aquellas que cumplan las características previstas en el Código Alimentario (Cap. 27).

3.- Para la industria se dotará de un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup>/día. Para riego y otros usos se dotará de la

cantidad de agua necesaria según las características de la ordenación.

4.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera, equivalente a 10 metros de columna de agua.

5.- La capacidad de los depósitos reguladores será como mínimo la del consumo total de un día punta.

6.- En cualquier caso será preciso demostrar documentalente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea de la red municipal, de manantial o de pozo.

#### Art. 57. Saneamiento.

1.- El caudal a tener en cuenta para el cálculo de la red de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción del previsto para el riego.

2.- La evacuación de aguas residuales se realizará a través de la correspondiente red de alcantarillado acorde a la zona que ha de servir. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, a ser posible bajo las aceras, y de los espacios libres de uso públicos. La velocidad del agua a sección llena, oscilará entre 0,5 y 3,0 m/seg. Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para aquellas superiores al mencionado diámetro. En cualquier caso la sección mínima del conducto será de 0,30 metros de diámetro. Los pozos de registro se situarán en cada cambio de dirección de la red o cambios de rasante, y cada

25 JUL 1991

cincuenta metros como máximo en tramos rectos. Las cámaras de descarga en cabeceras tendrán una capacidad de 0,5 m<sup>3</sup>., para alcantarillas de 0,30 metros de diámetro y de 1,0 m<sup>3</sup>. para las restantes.

3.- Cuando el afluyente no vierta directamente al colector municipal, sino a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones que imponga el mismo. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración.

4.- En el caso de que por la naturaleza del terreno y por el carácter extensivo de las edificaciones, no fuera posible la solución de red de alcantarillado, sino la de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación para el consumo, en zona lo suficientemente alejada de los pozos o fosas sépticas para que no pueda resultar contaminada por los afluentes de éstos. Para la construcción de fosas o pozos se estará a lo dispuesto en el O.M. de 23 de abril de 1969 del M.O.P.U.

#### Art. 58. Energía eléctrica y alumbrado público.

1.- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 2,2 KW/hora por vivienda. Las líneas de distribución serán preferiblemente subterráneas en la urbanización de calles del suelo urbano y obligatoriamente subterráneas en los viales previs-

tos en los planes parciales de sectores de suelo urbanizable.

CONSEJO DE ALCALDES  
CABILDO DE ALMAGRO  
CABILDO REAL DE SESION  
DE 05 III 1991

2.- El nivel de iluminación de las vías, se fijará de acuerdo con su importancia. A estos efectos la iluminación mínima requerida para el alumbrado público será de 10 lux., medidos a 1,50 metros del pavimento.

#### Art. 59. Red viaria.

1.- La red viaria se diseñará de acuerdo con las necesidades de circulación y siendo posible, se trazará o consolidará independientemente de los trazados y zonas exclusivamente peatonales.

2.- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las soleras y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y sobrecarga del tránsito previstos, de acuerdo con las Instrucciones del M.O.P.U. sobre firmes rígidos y flexibles.

3.- En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del Conjunto histórico-artístico, se emplearán los pavimentos adecuados al ambiente, pudiéndose, en caso de que no se peatonalicen, resaltar las aceras mediante encintado.

4.- Quedan prohibidas expresamente la incorporación de carreteras de cualquier tipo y dimensión al sistema viario de zonas residenciales o industriales; por tanto queda prohibido dar acceso directo de las carreteras a las parcelas.

5.- Los aparcamientos se situarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas o los edificios.

Art. 60. Tratamiento de residuos.

RECEIVED  
COMISION  
DE PLANEAMIENTO DE  
ALMAGRO  
25 JUL 1991

- 1.- Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece un aspecto tan esencial en el buen funcionamiento de las comunidad. Es aconsejable el aprovechamiento integral mediante procesos de clasificación y transformación.
- 2.- Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado el de 0,50 Kg/hab/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro. Es recomendable la recogida en autocamiones adecuados que podrán verter a estaciones de recogida, definitivas o intermedias, debidamente acondicionadas.
- 3.- Las instalaciones se situarán a una distancia mínima de 2 km. del núcleo de la población.
- 4.- Se preverá asimismo la localización de lugares apropiados para el vertido de escombros y materiales de derribo.

## TITULO II

NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN

## CAPITULO 1

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTESECCIÓN 1ªNORMAS GENERALES.Art. 61. Disposiciones generales

1.- La protección del medio ambiente y la conservación y protección de la naturaleza y del paisaje, en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro, se realizará mediante la preservación del suelo de todo proceso de degradación, a través de las medidas limitativas o prohibitivas desarrolladas en el presente título, que excluyan los usos potencialmente generadores de efectos perjudiciales.

2.- En desarrollo de las Normas Subsidiarias y sin perjuicio de su directa aplicación, podrán redactarse Planes Especiales de Protección con los siguientes objetivos:

- a) La protección de cultivos y espacios forestales.
- b) La mejora del medio rural.

25 JUL. 1991

c) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.

25 JUL. 1991

d) La protección y adecuación de las vías pecuarias y caminos rurales.

Los Planes Especiales de cualquier clase que persigan objetivos distintos de los enunciados e incidan en el territorio clasificado como suelo no urbanizable, deberán justificar expresamente la observación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y podrán desarrollar, en su caso, alguna de sus previsiones.

3.- La Administración municipal denegará las peticiones de licencia que habiliten para la edificación, instalación ó uso, cuando por las características de la actividad a desarrollar, o por la disposición de la edificación y de sus instalaciones, o por los efectos sobre el entorno, se pudieran generar situaciones dañosas para el medio ambiente, de acuerdo con los artículos siguientes.

4.- Las actividades que se pretendan desarrollar en el suelo no urbanizable, y que por sus especiales circunstancias sean susceptibles de producir alteraciones importantes en el paisaje o en el medio ambiente, requerirán un estudio de impacto ambiental que justifique su implantación y evalúe las consecuencias sobre el entorno, expresando los compromisos de restitución del paisaje o de las condiciones ambientales alteradas una vez finalizada su explotación.

SECCIÓN 2ªPROTECCION DEL AMBIENTE ATMOSFERICO, INDUSTRIAS CONTAMINANTES.Art. 62. Niveles de emisión.

25 JUL. 1991

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que fuese su naturaleza, y especialmente de las instalaciones industriales y generadores de calor, estarán obligados a respetar los niveles de emisión establecidos con caracter general, entendiendose por tal la cuantía de cada contaminante vertida a la atmósfera sistemáticamente en un periodo determinado.
2. No se podrán instalar, ampliar o modificar actividades calificadas como potencialmente contaminadoras cuando el incremento de contaminación de la atmósfera previsto en razón de la emisión que implique su funcionamiento, rebase los niveles de inmisión establecidos. En los demás casos será aplicable el régimen general de instalación, ampliación y traslado de industrias.
3. En el proyecto de instalación, ampliación o modificación de industrias se adoptarán los procedimientos de dispersión más adecuados -altura de chimeneas o temperatura y velocidad de salida de los efluentes- para que los contaminantes vertidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire exigidos, para lo cual se deberá tener presente

en los cálculos el nivel de contaminación de fondo de las zonas en que pueda tener incidencia la emisión.

Art. 63. Requisitos para la instalación.

25 JUL 1991

No se autorizará la puesta en marcha total o parcial de ninguna actividad que vierta humos, polvos, gases y vapores contaminantes a la atmósfera de las comprendidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura en el Anexo II del Decreto 833/1.975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Medio Atmosférico, si previamente no se han probado e instalado los elementos necesarios para la adecuada depuración -hasta los límites legales vigentes o, en su caso, los condicionantes impuestos específicamente en la autorización administrativa- y comprobado posteriormente la eficacia y correcto funcionamiento de los mismos.

Art. 64. Canteras.

En las actividades de construcción y explotación de canteras se tomarán las medidas más adecuadas para evitar la emisión de polvos.

Art. 65. Parques de almacenamiento al aire libre.

En los parques de almacenamiento al aire libre de materiales a granel se tomarán las medidas adecuadas para evitar que la acción del viento pueda levantar el polvo. A tal fin se aplicarán las medidas correctoras oportunas, como mantener el material constantemente humedecido, cubrirlo con fundas de lona, plástico o cualquier otro tipo, o se protegerá mediante la colocación de pantallas cortavientos.

SECCIÓN 3ª.

1991

INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSASArt. 66. Definiciones.

1.- Se consideran "molestas" las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

2.- Se califican como "insalubres" las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar -directa o indirectamente- perjudiciales para la salud.

3.- Se aplicará la calificación de "nocivas" a las que -por las mismas causas- puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

4.- Se consideran "peligrosas" las que tengan que fabricar, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones, u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Art. 67. Medidas de protección

1.- Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar desde la delimitación del suelo urbano y desde la delimitación de sectores de suelo urbanizable.

REPUBLICA ARGENTINA  
GOBIERNO DE BUENOS AIRES  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
1991

2.- En relación con las actividades molestas, además de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias, y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, olores, polvo o ruidos, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.- Las actividades calificadas como insalubres, en atención a producir humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas obligatoriamente de las instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación del polvo, o de la depuración de los vapores o gases.

Art. 68. Pescaderías, carnicerías, vaquerías, cuadras.

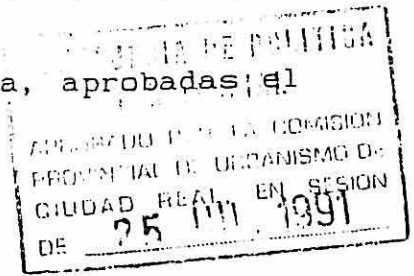
1.- Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición, que pretendan establecerse en el suelo urbano de Almagro, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

2.- Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro del suelo urbano de Almagro.

Art. 69. Productos petrolíferos para calefacción.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se registrará por

las Normas del Ministerio de Industria, aprobadas el 21 de junio de 1968.



Art. 70. Industrias petrolíferas.

La industria e instalaciones petrolíferas que pretendieran establecerse en el término municipal, calificadas como peligrosas e insalubres se someterán a las prescripciones generales del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Art. 71. Garajes y estaciones de servicio

Los locales destinados a garajes públicos, estaciones de autobuses o camiones y estaciones de servicio ya existentes, como las que en lo sucesivo se instalen, deberán estar dotados de las condiciones de seguridad fijadas en el Art. 21 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en proporción adecuada a la superficie de los locales y al número de vehículos encerrados en los mismos.

Art. 72. Ruidos y vibraciones.

1.- En los comercios, casa-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. La misma autorización se exigirá en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

2.- Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

**Art. 73. Instalaciones y almacenamiento de productos inflamables y explosivos.**

1.- La fabricación, almacenamiento, manipulación y venta de explosivos se regirá por las disposiciones especiales sobre esta materia contempladas en el vigente Reglamento de Explosivos, sin perjuicio de ajustarse también a las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Queda prohibida la instalación, en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda, de aquellas actividades que exijan -para el normal desarrollo de las mismas- la utilización de materias primas de naturaleza inflamable o explosiva, que será determinado, en todo caso, teniendo en cuenta la capacidad del local, los materiales de construcción y la eficacia de las medidas correctoras.

3.- En ningún caso se autorizará la instalación de almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y abonos nitrogenados en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda.

4.- Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial

de 1 de diciembre de 1961 del Ministerio de Industria.

5.- La instalación y funcionamiento de Centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 10 de abril de 1949.

6.- Todos los locales en donde se ejerzan actividades calificadas como peligrosas deberán tener bien ostensibles, por medios visuales y gráficos, los avisos de precaución pertinentes.

Art. 74. Protección contra incendios.

Todas las edificaciones e instalaciones que se construyan deberán cumplir las disposiciones de la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Art. 75. Riesgos mecánicos.

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc., además de las normas constructivas englobadas en las Ordenanzas Generales de Edificación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

## CAPITULO 2

PROTECCION DE AGUAS CONTINENTALES

25 JUL. 1991

Art. 76. Protección de cauces públicos

1.- En actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de cauces públicos, se reservará libre de edificación, una franja de terreno de 5 metros de anchura a partir del margen definido en el artículo 6 de la vugente Ley de Aguas, o desde la línea de cornisa natural del terreno en los márgenes escarpados. Esta zona tendrá la consideración de espacio libre de uso público.

2.- No podrá expedirse ninguna licencia sin el correspondiente deslinde por el Organismo competente.

3.- De otra parte, se establecerá la servidumbre de paso público para aquellas vías que, a traves de precios particulares, se consideren necesarias para enlazar la zona de uso público con carreteras o caminos públicos próximos, siendo obligatorio que, en el planeamiento de las urbanizaciones situadas entre los cauces públicos y las carreteras o caminos públicos, se disponga, como mínimo, una vía de enlace cada 300 metros.

Art. 77. Terrenos ganados a los cauces públicos.

Los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como de la acción antrópica sobre los elementos, estarán sujetos a los artículos precedentes.

25 JUL. 1991

Art. 78. Protección de las aguas destinadas al abastecimiento público y privado.

1.- No se autorizará la instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces.

2.- Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un riesgo sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Art. 79. Depuración de aguas.

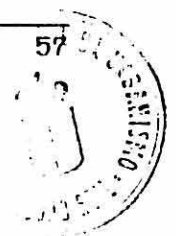
Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Art. 18).

Art. 80. Captación de aguas subterráneas.

Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes. Para el uso de los caudales así obtenidos se requerirá la debida autorización municipal.

Art. 81. Protección de las aguas en relación con los vertidos industriales.

1.- Para autorizar explotaciones mineras o cualesquiera otras actividades calificadas como nocivas que



por su emplazamiento afecten a aguas continentales, o que hayan de verter en las mismas aguas residuales, con carácter previo se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a Pesca Fluvial y a Policía de Aguas contenidas en la Ley de 20 de febrero de 1942, en el Real Decreto de 16 de noviembre de 1900, Decreto de 14 de noviembre de 1958, y demás disposiciones vigentes complementarias.

2.- Las actividades a que se refiere el epígrafe anterior, entre las que figuran las industrias de papel, celulosa, azucareras, curtidos, colas, potásicas, talleres de flotación para el beneficio y concentración de minerales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coque, de sosas, textiles y anexas, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

3.- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, así como también queda prohibido su vertido en los ríos y arroyos sin previa depuración.

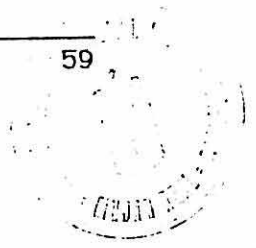
4.- La neutralización o eliminación de los alperchines en las aguas residuales que lasalmazaras vierten a los rios se realizará según lo dispuesto en la



Orden del Ministerio de Agricultura de 4 de julio de 1958.

25 IIII 1991

5.- Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 18 de enero y 25 de octubre de 1968 y Orden del Ministerio de Industria de 24 de febrero de 1969.



## CAPITULO 3.

PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE.

25 JUL. 1991

Art. 82. Disposiciones generales

1.- La Administración Municipal y Organismos competentes denegarán la licencia o aprobación en su caso a todo Plan, Proyecto o acto que pueda coadyuvar a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje.

2.- Toda actuación que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, tales como el trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc., necesitará presentar ante la Comisión Provincial de Urbanismo, como requisito previo a la concesión de licencia, un estudio de impacto ambiental.

Art. 83. Protección del paisaje urbano.

En toda actuación urbanística, edificatoria o de implantación de servicios que se realice en el núcleo urbano de Almagro, se procurará no alterar el peculiar carácter de su arquitectura y de su trama urbana, huyendo de fomentar el falso tipismo y homogeneización de lo folklórico en el aspecto urbano, y se tenderá a conseguir la promoción de valores estéticos autóctonos y especialmente la mejora del habitat residencial y urbano.

Art. 84. Silos para cereales y depósitos de agua.

1.- No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala arquitectónica del núcleo urbano.

2.- Las soluciones arquitectónicas se basarán en formas geométricas puras, prohibiéndose caracterizaciones miméticas con edificaciones correspondientes a otros usos.

Art. 85. Servicios de carreteras.

25 JUL. 1991

Las edificaciones para servicio de carreteras que se construyan en sus zonas de protección o de influencia, deberán proyectarse teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que forme un conjunto armónico con el mismo. Estarán dotadas de los aparcamientos necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico.

Art. 86. Anuncios y carteles.

1.- No se admitirá publicidad de ningún género en las calzadas, arcenes, vallas, señales y demás elementos de las carreteras, así como en los pasos superiores o inferiores o en aquellos puntos en que, por la proximidad de curvas, intersecciones, pasos a nivel, pueda resultar peligro o molestia para la circulación.

2.- Se prohíbe la instalación de carteles o anuncios cuando puedan perjudicar la estética del paisaje o la contemplación desde la carretera de bellezas naturales o artísticas. En todo caso, se estará a lo

dispuesto en el Decreto 1953/1962, de 8 de agosto y Ordenes de 22 de agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965, y Decreto 917/1967, de 20 de abril.

Art. 87. Nuevas carreteras. Capa vegetal.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiéndose aquellas franjas que por causas constructivas hayan resultado dañadas o deterioradas.

Art. 88. Taludes y terraplenes.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, se tratarán estos de modo que no alteren el paisaje.

Art. 89. Rectificaciones en el trazado viario.

En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

Art. 90. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

1.- Previamente a la concesión de licencia para la explotación a cielo abierto de recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones, con los perjuicios paisajísticos, exigiendo el pertinente estudio sobre las variaciones que se produzcan en la ecología de la zona.

2.- Se prohíbe extraer de los cauces públicos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

25 JUL 1991

3.- Los concesionarios de canteras e instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones estarán obligados a restituir el paisaje, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Art. 91. Vertederos de instalaciones mineras.

Se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas. En todo caso se harán estudios que demuestren la inalteración de las escorrentías naturales de los terrenos, de la geomorfología de la zona y del microclima.

Art. 92. Basureros y estercoleros.

1.- Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan transportar olores al núcleo urbano o vías de circulación rodada o peatonal, y se rodearán de pantallas arbóreas.

2.- No obstante, se recomienda la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

Art. 93. Cementerios de coches.

Deberá tenerse en cuenta en su localización la influencia sobre el paisaje, y a tal efecto será obligatorio rodearlos de pantallas protectoras de

arbolado. Análogas condiciones se exigirán para  
almacenes de carbón, chatarreros, etc.

25 JUL. 1991

Art. 94. Tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas.

Se realizarán estudios previos de su ubicación a fin de no alterar el carácter del paisaje.

Art. 95. Paisajes naturales.

1.- En los parajes que por su situación, formas hidrológicas, particularidades de vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan ser objeto de especial distribución y protección, se prohíbe todo tipo de edificación excepto las que condicionen la zona para usos puramente recreativos.

2.- No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Art. 96. Singularidades paisajísticas.

1.- Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje que resulten pintorescos o de extraordinaria belleza o rareza, tales como peñascos, árboles gigantes o de edad extraordinaria, etc.

2.- Se establecerá una zona de respeto o de defensa que será fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con las características del elemento a defender y de radio de influencia no menor de 50 metros.

3.- En esta zona de protección se prohibirá cualquier tipo de edificación.

25 III. 1991

Art. 97. Zonas de protección de vistas panorámicas.

1.- De acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de abril de 1976, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales para este tipo de espacios.

2.- Los edificios contiguos a estas zonas estarán sujetos a las mismas limitaciones que rigen para las construcciones en suelo no urbanizable, su altura máxima corresponderá a una planta y en ningún caso superará la rasante de la carretera.

3.- Queda prohibido, en estas zonas, cualquier destino del suelo que atente contra las finalidades de estas Normas Subsidiarias. Únicamente se autorizarán plantaciones, huertos o explotaciones agrícolas que no podrán estar cercadas con muro macizo superior a 60 centímetros.

4.- En todo caso, y sin perjuicio de las medidas establecidas en estas Normas, regirán las prescripciones del artículo 73 de la Ley del Suelo.

Art. 98. Edificios de interés para el paisaje.

1.- Se protegerán los edificios existentes, de todo tipo y uso, que por sus características formen parte integrante del paisaje, tales como quinterías etc.

2.- Se prohíbe cualquier construcción que oculte la visibilidad de las zonas panorámicas de interés.

25 III 1991

3.- Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles, o destino agrícola de los terrenos incluidos en este epígrafe, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general.

Art. 99. Zonas rurales de yacimientos arqueológicos.

1.- En los sectores en que los yacimientos se hallen al descubierto o su presencia es segura, se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación y la urbanización.

2.- En los sectores de desarrollo condicionado a la prospección previa y no se hallen yacimientos descubiertos, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa de estos restos con resultado negativo.

Art. 100. Protección de paisajes pintorescos.

1.- No se autorizará obra o construcción alguna en estos parajes que no armonice con la morfología del paisaje, cuidando de que las tapias o paredes se construyan según la costumbre del lugar.

2.- No se permitirá la plantación de aquellas especies arbóreas que no armonicen con las que constituyen la flora típica de la zona.

25 JUL 1991

3.- Se restringirá el pastoreo dentro de la zona así como la construcción de corrales, chozas o cabañas.

4.- Se velará por el ornato de la zona, prohibiéndose la colocación de avisos o anuncios de toda clase, de inscripciones en los árboles, en los edificios o en las rocas, con excepción de aquellos rótulos o indicadores que sirvan de orientación o guía a los visitantes y hayan sido previamente autorizados por el organismo competente. El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de forma que no perjudique el paisaje, y mediante estudio previo en este sentido y correspondiente autorización.

Art. 101. Protección de cauces y riberas.

1.- Respecto a la repoblación de márgenes debe tenerse en cuenta la Ley del 18 de Octubre de 1941, sobre repoblación de riberas y arroyos.

2.- Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos.

3.- Se prohíbe sacar fuera de los cauces rocas, arenas y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.



## CAPITULO 4

25 JUL. 1991

PROTECCION DE LA RED DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.SECCION 1ªPROTECCION DE CARRETERAS.Art. 102. Línea de edificación.

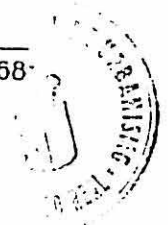
1.- Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar sobre terrenos lindantes con carreteras, existentes o proyectadas, no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- Carreteras nacionales 25 metros.
- Otras carreteras 18 metros.

En las travesías urbanas y red arterial, sin perjuicio de las limitaciones concretas establecidas por estas Normas, se estará a lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley de Carreteras.

Art. 103. Zona libre de edificación.

Desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que se prohíbe todo tipo de construcción, quedando fuera de ordenación los edificios existentes, según lo prescrito en la Ley del Suelo. Esta zona puede ser expropiable por el Organismo correspondiente.



25 JUL 1991

Art. 104. Zona de afección.

1.- Se definen como zonas de afección dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera y comprendidas entre la zona de servidumbre y dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, fijadas a las distancias siguientes:

- Carreteras nacionales 50 metros.
- Otras carreteras 30 metros.

2.- Cualquier actuación urbanística que se pretenda realizar en la zona de afección precisará la aprobación del Organismo competente del que dependa la vía, previamente a las demás autorizaciones que procedan.

Art. 105. Zona de dominio público y de servidumbre.

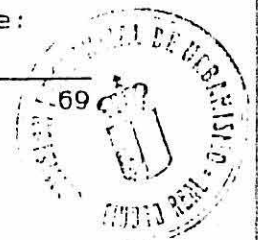
Será de dominio público la franja de tres metros paralela a la carretera y de servidumbre la comprendida entre aquella y la línea situada a ocho metros, paralela a la carretera, medidas las distancias normales al eje y desde la arista de la explanación.

Art. 106. Cruces de carreteras.

En los cruces de carreteras deberá mantenerse una zona libre de edificación igual a un círculo de radio mínimo de 50 metros con centro en la intersección de los ejes.

Art. 107. Enlaces a carreteras.

La distancia mínima entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera no será menor de la siguiente:



- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - Carreteras nacionales   | 500 metros. |
| - Carreteras provinciales | 300 metros. |
| - Carreteras municipales  | 150 metros. |

## SECCIÓN 2ª

### PROTECCION DE LAS VIAS FERREAS

25 III 1991

#### Art. 108. Zona libre de edificación.

En una zona de tres metros a ambos lados del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino. (Art. 3º, Ley de 23 de noviembre de 1877 sobre Conservación y Policía de los Caminos de Hierro).

#### Art. 109. Zona de servidumbre.

En cualquier caso se necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas, como requisito previo a la licencia para toda construcción que se proyecte realizar a menos de 20 metros de cada lado del ferrocarril (Art. 1º, párrafo 3º, Ley de 23 de noviembre de 1877).

SECCIÓN 3ªENERGIA ELECTRICA. ALTA TENSIONArt. 110. Alcance de la servidumbre.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impedirá al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

Art. 111. Zona de servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

- |   |              |
|---|--------------|
| - Edificios y construcciones<br>con un mínimo de 2 metros.  | 3,3 U/100 m. |
| - Bosques, árboles y arbolado<br>con un mínimo de 2 metros. | 1,5 U/100 m. |

Siendo U = Tensión compuesta en Kw.

Art. 112. Cómputo de distancias.

En las líneas aéreas, se tendrá en cuenta para el cómputo de las distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria ded 20 de octubre de 1.966).

APROBADO POR LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
CIUDAD REAL EN SESION  
25 JUL. 1991

## CAPITULO 5.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 25 III. 1991SECCIÓN 1ª.PROTECCION DE LOS MONUMENTOS HISTORICO-ARTISTICOSArt. 113. Monumentos declarados.

Los monumentos ya declarados histórico-artísticos, así como los que en adelante se declaren, están bajo la tutela y protección del Estado y de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con arreglo a los preceptos de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, dentro de las respectivas áreas de competencia establecidas por el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

Art. 114. Efectos de la incoación de expediente para la declaración de monumento histórico-artístico.

Una vez incoado el expediente para la declaración de un edificio como Monumento histórico-artístico, no podrá derribarse, realizarse en él obra alguna ni proseguir las obras comenzadas. En caso de inminente ruina, el Arquitecto conservador de la zona donde esté ubicado el edificio atenderá a la urgencia, dando inmediata cuenta a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y a la Consejería de Educación y Cultura.

Art. 115. Prohibición de reconstrucción.

25 JUL. 1991

Se prohíbe todo intento de reconstitución de los monumentos, procurándose por todos los medios de la técnica su conservación y consolidación, limitándose a restaurar lo que fuese absolutamente indispensable y dejando siempre reconocibles las adiciones.

Art. 116. Requisitos para la realización de obras.

Los propietarios, poseedores y usuarios de monumentos histórico-artísticos no podrán realizar en ellos obra alguna sin que el proyecto sea aprobado por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, estando obligados a realizar las obras de consolidación y conservación necesarias que esta Comisión determine.

Art. 117. Medidas cautelares.

Las autoridades civiles, a petición de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico o de alguno de los órganos consultivos reconocidos en la Ley de 25 de junio de 1985, impedirán el derribo o detendrán las obras de un edificio, aunque no esté declarado monumento histórico-artístico. La suspensión se comunicará con urgencia a la Consejería de Educación y Cultura que, oído alguno de los organismos consultivos, resolverá si procede o no la declaración de monumento histórico-artístico.

SECCIÓN 2ª

25 III 1991

PROTECCION DE LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, CRUCES DE TERMINO Y OTRAS PIEZAS SIMILARES.Art. 118. Disposición general.

Serán especialmente protegidos los escudos, emblemas, cruces de término, piedras heráldicas, rollos de justicia y demás piezas similares con más de cien años de antigüedad. Sus propietarios, poseedores o usuarios no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin la previa autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Art. 119. Mantenimiento de su enclave.

Los edificios blasonados no podreán ser alterados en cuanto suponga cambio de emplazamiento del escudo o emblema.

Art. 120. Competencia y responsabilidad municipal.

El cuidado de estas piezas y monumentos queda encomendado al Ayuntamiento, que será responsable de su vigilancia y conservación.

SECCIÓN 3ª.

25 III 1991

PROTECCION DE LOS CONJUNTOS, CALLES Y PLAZAS DE CARACTER HISTORICO-ARTISTICO, PINTOESCO, TIPICO O TRADICIONAL.Art. 121. Normas generales de protección.

1.- Los conjuntos urbanos, plazas y calles que, sin haber sido específicamente declarados de interés histórico-artístico o pintoresco por la Consejería de Educación y Cultura o estar incoado el expediente para su declaración, posean en su totalidad o parcialmente un aspecto típico, pintoresco, o marcado valor ambiental, serán objeto de conservación.

2.- El Ayuntamiento, en colaboración con la Consejería de Educación y Cultura y la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico elaborarán un inventario de:

- a) Los monumentos, objetos de arte y edificios de la localidad que tengan más de cien años de edad y cierto interés histórico-artístico.
- b) Los edificios de carácter típico o tradicional.
- c) Las calles o plazas que tienen un marcado valor ambiental.
- d) Las panorámicas y puntos de vista de la ciudad más pintorescos.
- e) Los edificios y conjuntos que sin llegar a los cien años posean un valor intrínseco.

3.- Se procurará no alterar el carácter peculiar de estos conjuntos o zonas, para lo cual se deberán cumplir determinadas condiciones de uso, volumen, estilo, así como determinadas prescripciones en

relación con las construcciones de tipo industrial y uso público, obras de urbanización y protección del aspecto, de acuerdo con lo establecido por estas Normas Subsidiarias para cada zona.

COMISIÓN POLITICA  
MUNICIPAL  
REVISADO POR LA COMISION  
DE PLANIFICACION DE  
LA CIUDAD DE  
MADRID  
25 JUN 1991

TITULO III.REGIMEN DEL SUELOCAPITULO 1DISPOSICIONES COMUNES.Art. 122. Ejercicio de las facultades dominicales.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro con arreglo a la clasificación urbanística de los predios y, en lo que no defineran, según los preceptos de la Ley del Suelo, texto refundido de 9 de abril de 1.976.

Art. 123. Clasificación del suelo.

Todo el territorio del municipio de Almagro queda clasificado en alguna de las siguientes clases:

- \* Suelo urbano.
- \* Areas aptas para la urbanización (urbanizable)
- \* Suelo no urbanizable.

Art. 124. Planes de ordenación.

Los Planes de Ordenación, que se formulen para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en las determinaciones de estas Normas Urbanísticas y, con carácter general, a las prescripciones de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

APROBADO POR LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
CIUDADES DEL TERCER SECTOR  
25 JUL. 1991

## CAPITULO 2

### REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO.

#### SECCION 1ª

#### CLASIFICACION DE LOS USOS.

25 JUL. 1991

#### Art. 125. Usos globales.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas y de las ordenanzas que en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se incluyan en los Planes Especiales del suelo urbano y en los Planes Parciales de desarrollo de las áreas aptas para la urbanización, se establecen las siguientes clases de usos:

- Uso de vivienda.
- Uso residencial.
- Uso docente.
- Uso cultural.
- Uso religioso.
- Uso administrativo.
- Uso sanitario-asistencial.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso industrial.
- Uso recreativo.
- Uso deportivo.

#### Art. 126. Compatibilidad con las Normas Urbanísticas.

Atendiendo a la compatibilidad con las determinaciones de las Normas Urbanísticas para cada clase de suelo, los usos se clasifican en:

SECCION 1ª

25 JUL. 1991

CLASIFICACION DE LOS USOS.

Art. 125. Usos globales.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas y de las ordenanzas que en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se incluyan en los Planes Especiales del suelo urbano y en los Planes Parciales de desarrollo de las áreas aptas para la urbanización, se establecen las siguientes clases de usos:

- Uso de vivienda.
- Uso residencial.
- Uso docente.
- Uso cultural.
- Uso religioso.
- Uso administrativo.
- Uso sanitario-asistencial.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso industrial.
- Uso recreativo.
- Uso deportivo.

Art. 126. Compatibilidad con las Normas Urbanísticas.

Atendiendo a la compatibilidad con las determinaciones de las Normas Urbanísticas para cada clase de suelo, los usos se clasifican en:

- Usos permitidos.
- Usos prohibidos.

Art. 127. Carácter de los usos.

25 JUL 1991

Atendiendo a su carácter, los usos se clasifican en:

- Usos públicos.
- Usos privados.

SECCION 2ª - USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO URBANO.

Los usos pormenorizados del suelo urbano, cuya compatibilidad o incompatibilidad para cada zona se establece en las Normas particulares de zonas, son los siguientes:

Art. 128. Uso de vivienda.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar.

Es la situada en parcela común a otra vivienda, en edificio aislado o agrupado horizontalmente o verticalmente y con acceso independiente.

c) Vivienda plurifamiliar.

Es el conjunto constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

Art. 129. Uso residencial.

Se consideran en esta clasificación los siguientes usos:

1. Residencias.
2. Asilos.
3. Hogares de ancianos, de jóvenes, etc.
4. Hoteles, Hostales.
5. Moteles.
6. Pensiones.

25 JUL 1991

Art. 130. Uso docente.

Corresponden los siguientes usos pormenorizados:

1. Centros de Bachillerato Unificado Polivalente.
2. Centros de Enseñanza General Básica.
3. Centros de Enseñanza Preescolar.
4. Centros de Enseñanza Profesional y Laboral.
5. Centros de Educación Especial.
6. Otros Centros docentes no especificados anteriormente.

Art. 131. Uso cultural.

1. Museos.
2. Bibliotecas.
3. Salas de Conferencias.
4. Salas de Arte.
5. Otros análogos.

Art. 132. Uso religioso.

1. Iglesias.
2. Templos.

3. Capillas.
4. Conventos.
5. Centros Parroquiales.
6. Ermitas

Art. 133. Uso administrativo.

25 JUL. 1991

Comprende los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de Entidades o particulares sobre bienes de dominio público.

1. Ayuntamiento.
2. Organismos de la Administración.
3. Entidades Públicas o de Derecho Público.
4. Oficinas de Sociedades administradoras de Servicios Públicos.

Art. 134. Uso sanitario y asistencial.

1. Hospitales.
2. Ambulatorios.
3. Clínicas.
4. Dispensarios.
5. Guarderías.
6. Consultorios.
7. Clínicas veterinarias.

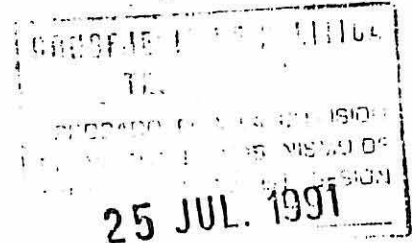
Art. 135. Uso comercial.

1. Comercio al por mayor.
2. Comercio al detall.
3. Almacenes comerciales.
4. Servicios privados al público.

Art. 136. Uso de oficinas.

Se incluyen en este uso las actividades administrativas o burocráticas de carácter privado.

1. Bancos y Cajas de Ahorro.
2. Compañías de Seguros.
3. Administración de Empresas.
4. Despachos profesionales.
5. Otros análogos.



Art. 137. Uso recreativo.

Es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del tiempo libre, tales como:

1. Centros sociales y recreativos.
2. Campos de ferias y verbenas.
3. Plaza de toros.
4. Salas de espectáculos.
5. Otros análogos.

Art. 138. Uso deportivo.

Se incluyen en este uso los espacios, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y los deportes.

1. Clubes deportivos.
2. Campos deportivos al aire libre.
3. Polideportivos cubiertos.
4. Gimnasios.

Art. 139. Uso industrial.

Se comprenden en esta clasificación los siguientes:

1. Industrias de obtención, transformación y transporte.
2. Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
3. Talleres de reparación.
4. Estaciones de servicio y garajes.
5. Actividades molestas y peligrosas.

COMUNIDAD DE POLÍTICA  
 TERRITORIAL  
 APROBADO POR LA COMISIÓN  
 PROVINCIAL DE ORGANISMO D.  
 CIUDAD REAL EN SESIÓN  
 DE 25 JUL. 1954

Los usos extractivos (explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarias y forestales se regulan en el Título II, Normas de Protección, de estas Normas Urbanísticas y en la legislación específica sobre estas materias.

SECCION 3ª

DISPOSICIONES SOBRE USO INDUSTRIAL

Art. 140. Clasificación.

1.- A efectos de la admisión del uso industrial, se clasifican las industrias y asimiladas, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por el entorno en que están situadas.

2.- Por el primer concepto se clasifican en seis categorías y por el segundo criterio se establecen seis situaciones.

Art. 141. Categorías industriales.

1.- La clasificación de las industrias

1ª Categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados.

4ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.

5ª Categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6ª Categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

② → La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

a). La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia comprendida entre 5 y 20 C.V., según situación y zona..

b). Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no produzcan molestias por desprendimiento de gases, polvos, olores, o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan

menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 20 C.V.

c). Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.

d). Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

e). La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

f). La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3.- Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores y análogas.

25 III 1991

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

a). Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal.

b). Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

c). Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad será calificado de segunda categoría.



d). Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

e). Los almacenes se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

f). Las estaciones de servicio, en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se considerarán de segunda categoría.

Los locales en situación 3ª, podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento; con o sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes.

Art. 142. Situación de los locales industriales según su ubicación.

1.- A efectos del uso industrial, se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a la que la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso, y por plantas sótanos las inferiores a la planta baja.

2.- Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se

dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

3.- Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a). El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b). El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

c). El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

d). Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.

4.- Para tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación a su entorno, las situaciones se clasificarán en:

• Situación 1ª.

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA URBANÍSTICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS  
GRANADA REAL, C/11 SESOYO  
DE

a). En planta piso en edificio de viviendas, y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

b). En planta piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.

‡ Situación 2ª.

a). En plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable de edificio con vivienda, y con acceso exclusivo e independiente.

b). En planta baja o inferior de edificio no industrial, no destinado a uso de vivienda y con acceso exclusivo directo inmediato desde la vía pública.

c). En planta baja o inferior de edificio no industrial no inmediato a la vía pública no incluido en los casos a) y b) y con acceso independiente desde vía pública.

‡ Situación 3ª.

Edificios o locales clasificados como industriales en interior de manzana.

‡ Situación 4ª.

a). En edificios calificados como industriales con fachada a la calle, no exclusivo para la misma actividad.

b). En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

\* Situación 5ª.

a). En edificios situados en zonas industriales y aislados por espacios libres.

b). En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a 7 metros.

\* Situación 6ª.

En edificios aislados en zonas alejadas del suelo urbano.

## CAPITULO 3

TIPOS DE ORDENACION.

MAY. 1991

Art. 143. Tipos de ordenación de la edificación.

Los tipos de ordenación física de las zonas establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento son las siguientes:

## 1.- Edificación según alineaciones de vial.

Corresponde a una edificación entre medianeras, a lo largo de las calles o viales, regida básicamente por la altura máxima y mínima, el índice de edificabilidad, la ocupación máxima y, en su caso, por la profundidad edificable.

## 2.- Edificación aislada.

Establecida en atención a la forma y superficie de parcela y regulada básicamente atendiendo a los siguientes factores:

- Altura máxima y mínima.
- Índice de edificabilidad.
- Porcentaje máximo de ocupación de parcela.
- Distancias a los lindes de parcela.

## 3.- Edificación según composición de volúmenes.

La edificación se determinará mediante un coeficiente de edificabilidad bruta o neta. La concreción para cada unidad de la edificación se precisará en el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle, a través de la composición de volúmenes.

Art. 144. Carácter de los máximos de volumen.

Los parámetros de cada tipo de ordenación fijan unos límites que no pueden superarse y no son obligatorios hasta sus valores máximos, tanto en las obras de nueva planta como en las de ampliación, salvo en aquellos supuestos en que una norma específica imponga el deber de edificar hasta dichos topes máximos.

Art. 145. Conceptos sobre edificabilidad.

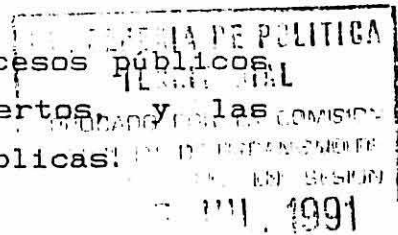
Los conceptos sobre edificabilidad expresados bajo los nombres de "índice de edificabilidad bruta", "superficie de techo edificable", e "índice de edificabilidad neta", utilizados en estas Normas, son los definidos a continuación:

1.- Se entiende por *índice de edificabilidad bruta* el límite máximo de edificabilidad, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de techo edificable/metro cuadrado de suelo) del área a ordenar a través de Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial, es decir, antes de segregar las superficies de cesión obligatoria.

2.- La *superficie de techo edificable* es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajas y pisos.

Se computarán también para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos volados cerrados o semicerrados, las de las edificaciones auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conserven.

No se computarán las superficies de accesos públicos, bajo pórticos y los soportales abiertos, y las superficies de techo para dotaciones públicas.



3.- El *índice de edificabilidad neta* es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la máxima superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada zona.

**Art. 146. Tipos de ordenación aplicables en cada zona.**

El tipo o tipos de ordenación aplicables en cada zona son los establecidos en las Normas específicas que regulan las zonas.



## CAPITULO 4.

REGIMEN DEL SUELO URBANO.Art. 147. Clasificación del suelo urbano.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento incluyen en esta clasificación los terrenos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, según lo establecido en el art. 78 de la Ley del Suelo y los que se hallan comprendidos en áreas homogéneas consolidadas por la edificación al menos en sus terceras partes.

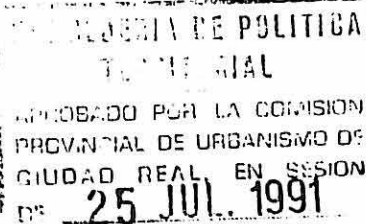
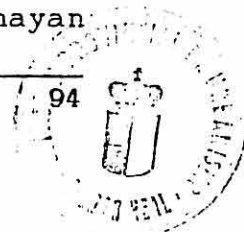
Art. 148. Solares.

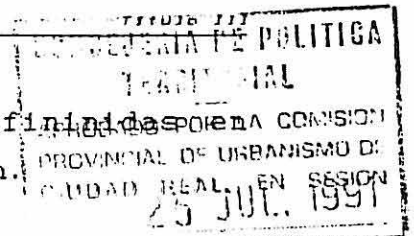
1.- A los efectos de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplan con los siguientes requisitos:

\* Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos mínimos establecidos en estas Normas Urbanísticas.

\* Que tengan señaladas alineaciones y rasantes en estas Normas Subsidiarias, según el correspondiente plano de alineaciones y rasantes.

2.- Las parcelas incluidas en el suelo urbano que no merezcan, en virtud de lo especificado en el apartado 1 de este artículo, la calificación de solar, estarán sujetas a la limitación de no poder ser edificadas hasta que, según el caso, los Planes Especiales de Reforma Interior, o los Estudios de Detalle no establezcan -consiguientemente a su aprobación definitiva- las correspondientes alineaciones y rasantes de los viales a los que den frente, y se hayan





ejecutado las obras de urbanización definidas en los respectivos Proyectos de Urbanización.

3.- La ejecución de las acciones urbanísticas descritas en el apartado anterior, serán condición previa necesaria para la edificación de las parcelas, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que establezca el Ayuntamiento.

**Art. 149. Cesiones obligatorias y gratuitas.**

Los propietarios del suelo urbano deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libres de cargas, los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación.

**Art. 150. Otras obligaciones.**

Además de las cesiones obligatorias, los propietarios del suelo urbano deberán:

- 1.- Costear la urbanización.
- 2.- Edificar los solares en los plazos fijados en el artículo 154 y siguientes de la Ley del Suelo.
- 3.- Conservar la edificación existente.

**Art. 151. Distribución de beneficios y cargas.**

El reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y de la urbanización se efectuará a través de la reparcelación física, donde sea posible debido al escaso porcentaje de consolidación por la edificación, y de la reparcelación simplemente económica en los demás casos.

**CAPITULO 5****REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.****SECCION 1ª****REGIMEN GENERAL.****Art. 152. Clasificación del suelo urbanizable.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento incluyen en esta clasificación los terrenos correspondientes a las áreas que por razón de sus condiciones geográficas, físicas y de demanda social, se consideran aptas para la urbanización y complementación de la estructura urbana.

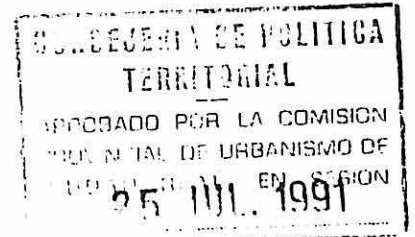
**Art. 153. Programación para el desarrollo de las áreas aptas para la urbanización.**

1.- Los sectores de suelo urbanizable, o áreas aptas para la urbanización, no estarán sujetos para su desarrollo y urbanización a programación temporal.

2.- Se procederá a su ordenación detallada, a través de Planes Parciales, y a su urbanización por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, cuando exista demanda social que lo justifique o, cuando el Ayuntamiento lo decida por razones de oportunidad según la política urbanística municipal.

**Art. 154. Limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales.**

1.- Los sectores de suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta



que se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales.

SECRETARÍA DE URBANISMO Y  
CITY PLANNING  
CITY OF ALBANY  
EN SESIÓN  
1991

2.- Hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial no se podrán realizar en cada sector obras e instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales que tengan por objeto la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes y de equipamiento comunitario.

3.- Excepcionalmente, si no hubieran de dificultar la ejecución de los Planes Parciales podrán autorizarse sobre estos terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras de carácter provisional según lo establecido en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo.

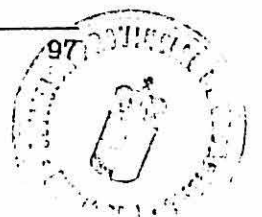
Art. 155. División en sectores.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan en los planos de clasificación del suelo los sectores de suelo urbanizable, para su desarrollo urbanístico a través de Planes Parciales que comprenderán cada uno de ellos, uno o varios sectores completos.

Art. 156. División en polígonos.

1.- A los efectos de facilitar la ejecución de la urbanización, las Normas Subsidiarias de Planeamiento no delimitan los polígonos en que deben subdividirse los sectores a los efectos de su gestión urbanística.

2.- La delimitación de polígonos podrá contenerse en los Planes Parciales o tramitarse como proyecto independiente una vez aprobado el Plan y previamente



a la gestión y urbanización de cada uno de ellos en que se divida el sector.

Art. 157. Cesiones obligatorias y gratuitas.

25 JUL. 1991

Los propietarios del suelo urbanizable deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Municipio, libres de cargas y urbanizados, los siguientes terrenos:

- a). Los terrenos destinados a viales y estacionamientos del sistema local de comunicaciones del sector definido en el Plan Parcial correspondiente.
- b). Los terrenos destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios en la proporción señalada en el cuadro de módulos mínimos de reservas para dotaciones comunitarias.
- c). Los terrenos correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector que deberá estar cuantificado y localizado por el correspondiente Plan Parcial.

Art. 158. Otras obligaciones.

Además de las cesiones de terrenos señaladas en el artículo anterior, los propietarios del suelo urbanizable estarán obligados a:

- 1.- Costear la urbanización.
- 2.- Edificar los solares resultantes cuando el Plan Parcial así lo establezca y en el plazo que el mismo

señale, o en su defecto, en los plazos fijados en el artículo 154 y siguientes de la Ley del Suelo.

18 JUL. 1991

Art. 159. Distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

1.- La distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y de la urbanización se llevará a cabo en los sectores de suelo urbanizable a través de la compensación, cuando se ejecute el Plan por este sistema, o de la reparcelación en el caso de que el Plan Parcial se ejecute mediante el sistema de cooperación.

2.- En uno y otro caso, se estará a lo dispuesto sobre sistemas de actuación en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCION 2ª.

RESERVAS PARA DOTACIONES COMUNITARIAS.

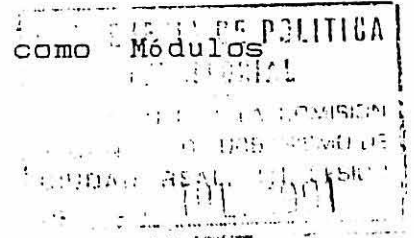
Art. 160. Previsiones mínimas para equipamientos y servicios.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento mediante Planes Parciales, en las áreas aptas para la urbanización (sectores de suelo urbanizable), las reservas de suelo para dotaciones serán aquellas prefijadas por la Ley del Suelo (art. 13) y por el Reglamento de Planeamiento en su Anexo.

Se preverán, por tanto, en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que se señalan



expresamente en el Anexo del R.P., como Módulos mínimos:



- \* Dotaciones para el uso residencial.
- \* Dotaciones para el uso industrial.
- \* Dotaciones para el suelo destinado a usos terciarios.

Los tipos de dotaciones previstos estarán en función del destino del suelo.

1.- En suelo residencial se preverán:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

2.- En suelo industrial:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

3.- En suelo destinado a usos terciarios, el Reglamento contempla dos casos, según sean sólo usos terciarios o éstos, conjuntamente con los residenciales. En el primer caso se prevén:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.



25 JUL 1991

- Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con los correspondientes a centros docentes.

Art. 161. Condiciones mínimas que deben de reunir las diferentes reservas.

1.- Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales, como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, deberán respetar las siguientes condiciones:

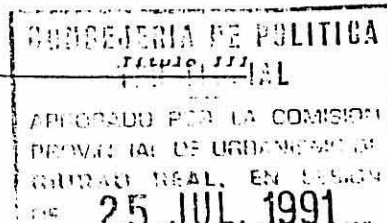
a). Jardines.

Se computarán como tales las superficies designadas a tal fin que cumplan con los mínimos siguientes:

- Superficie mayor de 1000 m<sup>2</sup>., en la que pueda inscribirse una circunferencia mínima de 30 metros de diámetro.
- Poseer las condiciones necesarias para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado el soleamiento.

b). Areas de juego y recreo para niños.

- No podrán tener una superficie inferior a los 200 m<sup>2</sup>. y se podrá inscribir una circunferencia de al menos 12 metros de diámetro.
- Deberán equiparse con los aparatos y elementos de juego necesarios para cumplir su función.



c). Areas peatonales.

- Deberán tener una superficie superior a los 1000 m<sup>2</sup>., en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

2.- Las reservas para centros docentes se realizarán teniendo en cuenta que éstas constituyan unidades escolares completas, tal y como se contempla en el art. 5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- Las reservas para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se subdividirán en:

- Párques deportivos.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

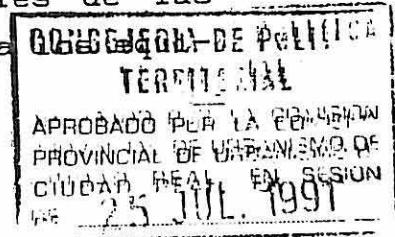
4.- Las reservas para aparcamientos deberán, asimismo, cumplir las condiciones que a continuación se especifican:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 m<sup>2</sup>.
- Del total del número de plazas, un 2 por 100 de éstas se reservarán para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 por 4,50 metros.
- Se admitirán al aire libre, anexas a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del total de plazas previstas.



5.- La red de itinerarios peatonales, establecida en los Planes Parciales deberá tener las características y entidad suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planificado, en continuidad con los sistemas peatonales de las áreas colindantes y facilitando el acceso a pamientos comunitarios.

Art. 162. Módulos mínimos.



La aplicación de los módulos de reservas se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijadas en el Plan Parcial y en su defecto por cada 100 m2. de superficie construida.

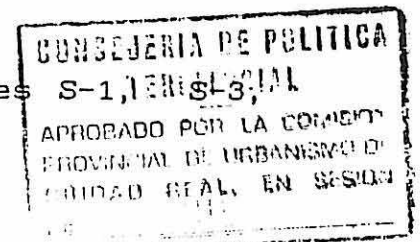
Estos módulos mínimos se detallan en el cuadro adjunto al Anexo al Reglamento de Planeamiento.



SECCION 3ª ZONA DE DESARROLLO URBANO.Art. 163. Definición.

1. Se comprenden en esta zona los sectores de suelo urbanizable, con uso predominante de vivienda, que por sus características físicas y de localización, responden a la más plena integración en el conjunto urbano.

2. Se definen en esta zona los Sectores S-1, S-2, S-3, S-4, S-5 y S-6, S-7, S-8, S-9 y S-10.

Art. 164. Determinaciones.

1. El desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en esta zona se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación que, ajustándose a las previsiones de estas Normas Urbanísticas, logren los siguientes objetivos:

a). La compatibilidad de los desarrollos urbanos con las necesidades colectivas respecto a calidad ambiental y estándares de urbanización.

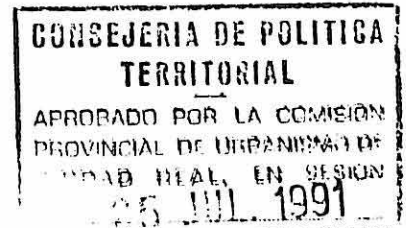
b). El logro de una composición unitaria, para lo cual no se establece en estas Normas Subsidiarias una ordenación prefijada detallada, sino, tan sólo, unas condiciones relativas al aprovechamiento máximo, a las relaciones entre volúmenes y espacios libres, así como la asignación global de usos y sus niveles de intensidad.

2. La promoción y desarrollo urbanístico en esta zona corresponde preferentemente a la iniciativa privada.

Art. 165. Usos globales.

Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

1. Vivienda. Se admite.
2. Residencial. Se admite.
3. Docente. Se admite.
4. Cultural. Se admite.
5. Religioso. Se admite.
6. Administrativo. Se admite.
7. Sanitario-Asistencial. Se admite.
8. Comercial. Se admite en planta baja con un tope de 400 m<sup>2</sup>.
9. Oficinas. Se admite en locales que no rebasen una superficie de 400 m<sup>2</sup>.
10. Industrial. Se admiten industrias de categoría 1ª en situación 1ª y 2ª, y categoría 2ª en situación 1ª y 2ª.
11. Recreativo. Se admiten salas con un aforo máximo de 100 plazas.
12. Deportivo. Se admite.

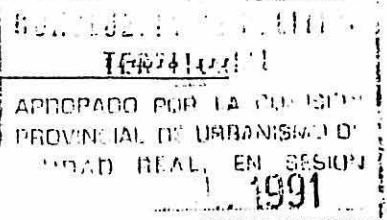


Art. 166. Tipos de ordenación.

La distribución de volúmenes se realizará en el Plan Parcial con sujeción a uno de los tipos de desarrollo de la edificación (definidos en el Título III) siguientes:

1. Edificación según alineaciones de vial.
2. Edificación según composición de volúmenes.
3. Edificación aislada.





Art. 167. Edificabilidad.

Los aprovechamientos globales de esta zona corresponderán a los siguientes índices de edificabilidad:

1.- Índice de edificabilidad bruta:  $0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .  
(cero setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, sobre la superficie total del sector, deducidas las superficies de sistemas generales).

2.- Índice de edificabilidad neta:  $1,80 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .  
(uno coma ochenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, sobre parcela neta, una vez deducidas las cesiones obligatorias).

No se superará el coeficiente de edificabilidad neta de  $1,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  para la edificación principal, ni el de  $0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  para la edificación auxiliar.

Art. 168. Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima.

\* 6,50 m. correspondiente a dos plantas (PB+1P), en todos los tipos de ordenación admitidos por estas Normas Urbanísticas.

2. Altura mínima.

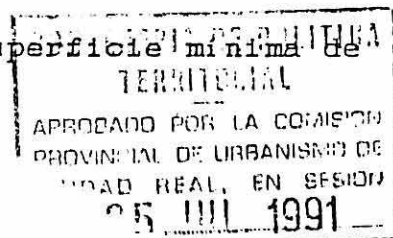
Será de una planta menos que la máxima.

3. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable para cada actuación homogénea de edificación se fija en  $1.000 \text{ m}^2$



correspondiente a una parcela de superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> por cada vivienda.



#### 4. Ocupación.

La ocupación máxima permitida de la superficie neta de la parcela será del 75 por 100, no superándose el límite del 60 por 100 para la edificación principal y del 15 por 100 para la edificación auxiliar.

#### Art. 169. Densidad de viviendas.

En la ordenación urbanística del sector no se superará la densidad señalada para cada Sector calculada sobre la superficie total del sector, deducidas las superficies correspondientes a sistemas generales.

#### Art. 170. Sistema de actuación.

Se elegirá en el Plan Parcial entre el sistema de compensación o el de cooperación, con preferencia del primero.

### SECCION 4ª: ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL.

#### Art. 171. Definición.

Comprende esta zona los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable de uso industrial, que puedan ser objeto de urbanización mediante Planes Parciales de Ordenación.

GOBIERNO DE POLITICA  
TERMINAL  
Aprobado por la COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
CIUDAD REAL EN SESION  
DE 25 JUL 1991

Art. 172. Usos incompatibles.

1.- En esta zona no podrán establecerse los siguientes usos:

1. Vivienda. Salvo las necesarias para el personal de servicio y custodia de las instalaciones.
2. Comercial.
3. Docente, excepto preescolar-guardería.
4. Religioso.
5. Sanitario.

2.- Con la prioridad y obligatoriedad de establecimiento del uso industrial en todas las parcelas de titularidad privada, serán admisibles todos los usos no especificados como incompatibles.

Art. 173. Dimensión mínima de sector para cada actuación urbanística.

La dimensión mínima de los sectores para las actuaciones en esta zona, mediante Planes Parciales de Ordenación, será la correspondiente a una superficie de cinco hectáreas.

Art. 174. Edificabilidad.

La magnitud máxima de la edificabilidad en las actuaciones mediante Planes Parciales de Ordenación será la correspondiente a un índice de edificabilidad bruto de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, computado sobre la superficie total del sector o área apta para la urbanización, previa deducción de las superficies que ocupen los sistemas generales.

Art. 175. Exigencias mínimas.

Las actuaciones en esta zona deberán respetar las exigencias mínimas señaladas en el Reglamento de Planeamiento de cesión obligatoria y gratuita, y que son:

- 10 por 100 para espacios públicos.
- 4 por 100 para Servicios de interés público y social.
- 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Los viales que resulten en la Ordenación del Plan Parcial.

Art. 176. Tipos de ordenación.

1.- En el ámbito de las áreas aptas para la urbanización de uso industrial, serán admisibles los siguientes tipos de ordenación:

- a). Edificación según composición de volúmenes.
- b). Edificación aislada.

2.- La elección de uno u otro tipo de ordenación podrá realizarse en el Plan Parcial correspondiente.

Art. 177. Usos industriales.

El Plan o Planes Parciales que desarrollen esta zona contendrán las determinaciones precisas sobre los usos industriales pormenorizados admisibles, categorías y situaciones, según lo establecido en los artículos 140 al 142 de estas Normas Urbanísticas.

Art 178. Aparcamientos. (

*Artículo suprimido por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y recurrido por el equipo redactor de las Normas Subsidiarias.*

(Con independencia de los aparcamientos exigidos por estas Normas para los usos terciarios que puedan establecerse en compatibilidad con los establecimientos industriales, se exigirá para éstos la dotación de aparcamientos públicos para vehículos pesados, a razón de una plaza por cada dos parcelas o 2.000 m<sup>2</sup> de edificación industrial, y de una plaza de aparcamiento de vehículos ligeros por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.)

Art. 179. Condición específica para el otorgamiento de licencias en esta zona.

1.- Sin perjuicio de las limitaciones establecidas con carácter general para el ejercicio del derecho a la edificación en suelo urbano, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley del Suelo, podrán autorizarse construcciones con fines industriales, en esta zona, aún cuando no se hubiere ejecutado la urbanización, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Enseñanza General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación

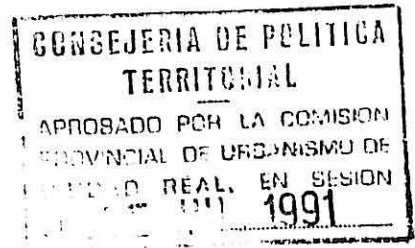
2.- El compromiso a que se refiere el epígrafe anterior deberá formalizarse mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.



## CAPITULO 6.

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

## SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 180. Clasificación del suelo no urbanizable.

1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento incluyen en esta clasificación los terrenos que por su vocación agrícola, por sus características de localización relativa ó por simple limitación del desarrollo urbano, deben preservarse del proceso de urbanización, así como aquellos otros que por sus valores paisajísticos, ecológicos o de otra naturaleza deben ser objeto de especial protección de todo proceso de urbanización y de edificación.

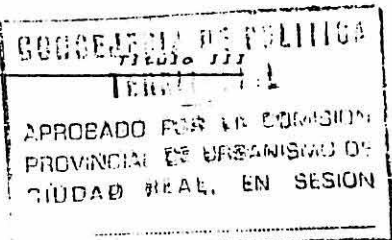
2.- Constituye el suelo no urbanizable todo el territorio del municipio de Almagro no clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable.

3.- Constituyen el suelo no urbanizable protegido los terrenos calificados así en estas Normas Subsidiarias y definidos en los planos de clasificación del suelo.

Art. 181. Limitación del ejercicio de las facultades dominicales.

El ejercicio del derecho de propiedad en el suelo no urbanizable estará sujeto a las prescripciones del artículo 86 de la Ley del Suelo.





SECCION 2ª: NÚCLEO DE POBLACION.

Art. 182. Definición de núcleo de población.

1.- La Ley del Suelo remite al planeamiento general la definición de núcleo de población en base a las características del territorio, así como el establecimiento de las medidas que impidan su formación.

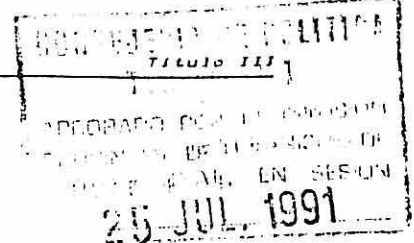
2.- A esos efectos, en las presentes Normas Subsidiarias *se define como núcleo de población el conjunto humano, que incluyendo actividades y usos residenciales, agropecuarios y, en su caso, industriales y de servicios, estén cualificados por una vocación de solidaridad colectiva y tengan una conformación societaria consolidada, con demanda total o parcial de servicios e infraestructuras.*

3.- En consecuencia y en evitación de la formación incontrolada o encubierta de supuestos (que no reales) núcleos de población, se establecen las oportunas limitaciones en el uso del suelo no urbanizable, en conformidad con el artículo 86 de la Ley del Suelo, que se desarrollan en los artículos siguientes.

Art. 183. Nivel total de prohibición.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86.2 de la Ley del Suelo, los espacios que por sus características deban ser objeto de especial protección, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretende proteger.





Art. 184. Nivel general de prohibición.

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 85.2 de la Ley del Suelo, en el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- No obstante, podrán autorizarse edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 m<sup>2</sup>., siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Los tipos de construcciones e instalaciones habrán de ser adecuados a las condiciones del paisaje rural, no admitiéndose edificaciones características de zonas urbanas.

4.- La ocupación máxima permitida en estos casos será del 10 por 100 de la superficie de la parcela, debiendo retranquearse la edificación 25 metros de los linderos de la finca y mantener como altura máxima la de una planta.

Art. 185. Nivel excepcional.

1.- Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo,

GOBIERNO PROVINCIAL DE ALBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y  
DESARROLLO URBANO  
1991

edificaciones e instalaciones de utilidad pública y de interés social, siendo exigible, en todo caso, justificar la necesidad patente de emplazar tales edificaciones o instalaciones en el suelo no urbanizable.

2.- Para los casos de edificaciones destinadas a actividades agropecuarias que pretendan asentarse sobre parcelas de superficie inferior a la establecida en el artículo anterior, o que comporten edificaciones complementarias destinadas a vivienda, sin verificar el requisito citado de una vivienda por cada 10.000 m<sup>2</sup>, se precisará, para proceder a su autorización, informe previo y favorable de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación en el que se razone la conveniencia e idoneidad de la propuesta.



## TITULO IV

REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO.ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

## CAPITULO I

DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.SECCION 1ª: AMBITO DE LAS ORDENANZAS.Art. 186. Ambito de aplicación.

Las condiciones a las que deberá ajustarse la edificación en el ámbito territorial del suelo urbano de Almagro serán las especificadas en las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, que se desarrollan en el presente Título. Asimismo tendrán carácter subsidiario respecto de las Ordenanzas que contengan los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable programado.

Art. 187. Parcela mínima edificable.

1.- Se considera como parcela mínima edificable, aquel terreno que cumpliendo las condiciones del Art. 82 de la Ley del Suelo, reuna además los siguientes requisitos.

a). Línea de fachada coincidente con la alineación oficial en una distancia igual o superior a los 4,50 metros en parcelaciones existentes y de 8,00 metros en parcelaciones nuevas.

REPUBLICA  
MUNICIPAL  
COMISION  
DE PLANEAMIENTO DE  
15 JUL. 1991

b). Fondo medio, según perpendicular referida a la alineación oficial superior a 6,00 metros.

c). Superficie mínima de 60 m<sup>2</sup>.

2.- Para resolver situaciones en que la parcela no reúna las condiciones antes exigidas, los propietarios de los solares colindantes a la parcela no edificable, podrán acudir a cualquiera de los medios previstos por la Ley del Suelo. Si dichos propietarios de las parcelas afectadas, no adoptasen solución en el plazo que pueda fijar el Ayuntamiento, éste podrá iniciar expediente de expropiación forzosa por razones de urbanismo, tanto de la parcela no edificable como de la superficie necesaria de los colindantes, para regularizar la situación de acuerdo con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

#### Art. 188. Cesión de parcela para viales.

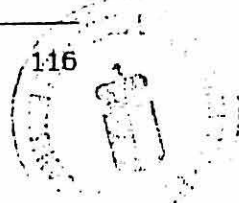
Los propietarios vendrán obligados a la cesión gratuita de los terrenos para viales de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 83.3 de la Ley del Suelo.

### SECCION 2ª: DEFINICIONES GENERALES.

#### Art. 189. Definiciones.

A los efectos de estas normas urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

##### 1.- Alineaciones oficiales.



Son las que se fijan como tales en los planos de alineaciones. Pueden ser exteriores e interiores.

a) Alineaciones Exteriores.- Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles o plazas.

b) Alineaciones Interiores.- Son las que se fijan mediante el fondo edificable.

## 2.- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

## 3.- Altura de pisos.

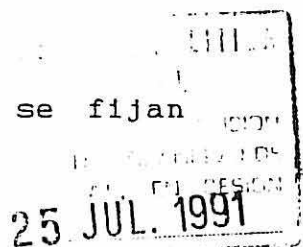
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

## 4.- Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento de un piso hasta la inferior del techo del piso correspondiente.

## 5.- Chaflán.

Es la parte de la edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas con ocasión del cruce de vías de comunicación.



#### 6.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y que resultasen disconformes con cualquier determinación de las Normas Urbanísticas.

#### 7.- Fachada.

Es el paramento exterior del edificio que da frente a una vía de comunicación o espacio libre público, tenga o no acceso rodado desde ellos.

#### 8.- Fondo de parcela.

Es la menor distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de ésta.

#### 9.- Frente de parcela.

Es la línea que limita la parcela con una vía de acceso rodado o con un espacio libre público.

#### 10.- Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

#### 11.- Línea de edificación en planta baja.

Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

## 12.- Manzana.

Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.

## 13.- Parcela edificable.

Es la parte de solar comprendida entre las alineaciones oficiales,

## 14.- Espacio libre interior de manzana o patio de manzana.

Es el espacio que resulta de la aplicación de los fondos edificables, configurando los patios traseros de las parcelas. Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideración de alineaciones.

## 15.- Patio de parcela.

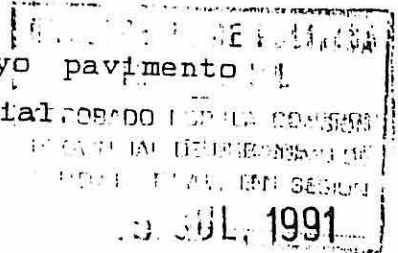
Es la porción de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

## 16.- Pieza habitable.

Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por lo tanto, todos aquellos espacios interiores de la vivienda que no sean áreas de paso, almacenamiento o estén destinados a albergar instalaciones.

## 17.- Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en, o por encima, de la rasante oficial.



#### 18.- Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

#### 19.- Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas existentes, o las que resulten de las Normas Subsidiarias, o de los Planes operativos que las desarrollen.

#### 20.- Retranqueos.

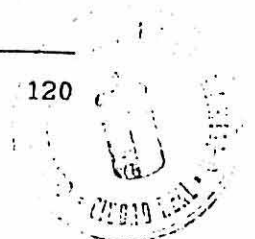
Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación y los linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal y en el segundo de retranqueo lateral o posterior.

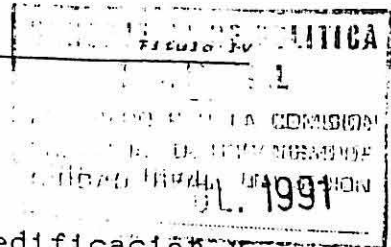
#### 21.- Semisótano.

Es la planta cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante oficial y su techo se encuentra en su totalidad por encima de ésta, hasta un máximo de un metro.

#### 22.- Sótano.

Es la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial.





23.- Solar.

Es la superficie de suelo apto para la edificación y que cumple las condiciones siguientes:

a). Dimensiones y superficie superiores a las establecidos para la parcela mínima edificable que fijan las presentes Ordenanzas.

b). Disponer de acceso rodado a través de calle pavimentada con encintado de acera, abastecimiento de agua potable en un caudal mínimo de 150 litros por habitante y día, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con una potencia mínima de 2,2 kw.

24.- Superficie edificada.

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

25.- Superficie libre de edificación.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

SECCION 3ª: CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 190. Disposiciones genéricas acerca de las condiciones de volumen.

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier

edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3.- Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

Art. 191. Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes en todas las zonas del suelo urbano serán las definidas en los planos de ordenación del Suelo Urbano y en los Estudios de Detalle y Planes Especiales que desarrollen las unidades de actuación.

2.- Las alineaciones se considerarán de dos tipos:

a). Exteriores o aquellas que constituyen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores.

b). Interiores o las definidas por el fondo edificable y que constituirán una línea paralela a la fachada (alineación exterior) a una distancia definida para cada zona.

3.- Las rasantes se fijarán con la precisión necesaria en los planos de alineaciones y rasantes.

4.- Las alineaciones y rasantes serán obligatorias en todas las actuaciones edificatorias, no pudiéndose construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones y rasantes que le corresponda, realizándose las mencionadas operaciones por los servicios técnicos municipales con levantamiento de acta y abono de la tasa correspondiente.

**Art. 192. Aceras.**

1.- Todas las calles de tráfico rodado irán provistas de aceras con un ancho mínimo de 1,00 metros, pudiendo disminuir este ancho sólo cuando no fuese posible el trazado de una sola calzada de 3,50 metros, siendo en ese caso el ancho de cada acera de 1/2 de la dimensión residual, hasta completar el ancho total de la calzada.

2.- La pendiente transversal será del 2 por 100 con vertiente hacia la calzada.

3.- El bordillo de delimitación de la calzada será de 15 cm. de altura, sobre el mordiente de la misma, y su alineación paralela a la oficial de la fachada.

**Art. 193. Regulación de las alturas.**

1.- La altura máxima para cada edificación dentro de los límites del suelo urbano, será la fijada en la correspondiente Ordenanza particular de zona.

2.- La altura máxima se medirá verticalmente hasta la cara inferior del último forjado.

25 JUL 1991

25 JUL. 1991

3.- La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a veinte metros. Si supera esta longitud, se tomará a los diez metros del punto más bajo de la rasante, pudiéndose escalar la construcción, de modo que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

b) Edificios con frente a dos o más vías.- La altura se determinará como si se tratase de fachadas independientes y con cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior (a).

c) Edificios con frente a plazas, parques o jardines.- Las dimensiones de plazas no influirán en la determinación de alturas, puesto que en todo caso se deberá cumplir lo descrito en el apartado 1 de este artículo

d) *Edificación en esquina a dos ó más vías.- Podrán tomar la altura de la calle de mayor guarismo en las demás calles, en una longitud de fachada que no supere el fondo edificable de la calle de mayor aprovechamiento.*

En los casos en que la alineación no de frente a vial, pero sí a suelos destinados a parques y jardines, tanto si éstos tienen o no acceso rodado, serán considerados como plazas, y por tanto la edificación que a ellos de frente se tratará como fachada.

#### Art. 194. Altura de pisos.

1.- La altura libre mínima en planta baja destinada a usos comerciales o de artesanía será de 3,00 metros. La altura de pisos será como mínimo de 2,50 metros y como máximo de 3,00 metros.

25 JUL 1991

Art. 195. Altura en patios de parcela.

En toda la edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja, que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

Art. 196. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las edificaciones sólo podrán cubrirse con tejado. Se permite la ejecución de faldones con pendiente de hasta 30% a partir del borde de forjado que determine la altura máxima, tanto en fachada como en patios, contándose como tal borde el del alero en fachada si está permitido y con una altura de cumbrera de 4 metros sobre la máxima autorizada. Dentro del volumen de la cubierta se permite la distribución de espacios no habitables destinados a albergar instalaciones de calefacción, aire acondicionado, cuartos trasteros, etc., así como el torreón de escalera.

SECCION 4ª: CUERPOS VOLADOS.

Art. 197. Entrantes, salientes y vuelos.

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

2.- Se consienten terrazas entrantes en profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.



Art. 198. Cuerpos volados en edificación cerrada.

No se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados en edificación cerrada, salvo que así lo aconsejen condiciones estéticas o tipológicas singulares, que se especifican en las Ordenanzas Particulares de Zonas.

Art. 199. Balcones, cornisas y aleros.

1.- El saliente máximo contado a partir del parámetro de fachada será de 0,45 metros, con carácter general, salvo lo especificado para cada zona.

2.- La longitud máxima de estos salientes no superará 3,50 metros, debiendo separarse de los linderos laterales de la parcela una distancia mínima de 0,50 metros.

3.- La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

Art. 200. Portadas, escaparates y vitrinas.

1.- En los edificios que no sean de uso exclusivo comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2.- Excepcionalmente, en determinadas condiciones en que puede conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

SECCION 5ª: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

1991

Art. 201. Patios libres de manzana.

Son aquellos constituidos como consecuencia de la limitación del fondo máximo edificable en las zonas donde se fije.

Art. 202. Fondo máximo edificable.

1.- El límite máximo del fondo edificable, cuando se establezca, quedará definido en las diferentes ordenanzas particulares de zonas.

2.- A partir de esta línea no se permitirá ningún tipo de vuelo, sean cuerpos cerrados o balcones.

Art. 203. Patios cerrados de parcela.

1.- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables y no habitables de la vivienda o local sean, como mínimo de tres metros (3 m.) del muro frontero.

2.- Asimismo, la forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no inferior a tres metros (3 m.).

3.- El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

4.- Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la



25 JUL 1991

perpendicular al parámetro exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5.- Los patios cerrados cumplirán las siguientes superficies mínimas en función del número de plantas a que acceda el patio:

- Edificios con 1 planta.... 9 m<sup>2</sup>.
- Edificios con 2 plantas... 9 m<sup>2</sup>.
- Edificios con 3 plantas... 12 m<sup>2</sup>.

#### Art. 204. Otros patios.

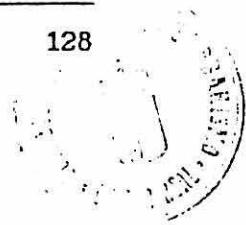
1.- Se permitirá excepcionalmente y cuando razones tipológicas lo exigieran, patios abiertos a fachada, separados de la calzada por muro o tapial, siempre y cuando el edificio resultante no suponga aumento de la superficie construida total correspondiente a un edificio sin patio a fachada. En este caso de excepcionalidad que deberá documentarse debidamente, la superficie total construida será la resultante de aplicar el coeficiente de techo que corresponda a la zona.

2.- En estos patios, la longitud del frente abierto no será inferior a 6,00 metros, siendo la profundidad como mínimo de 6,00 metros y como máximo de 9,00 metros.

#### Art. 205. Patios mancomunados.

1.- Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a). La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constitu-



yendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b). No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c). Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima, a contar de la rasante del patio más bajo.

d). En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

#### Art. 206. Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se disponga, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

#### Art. 207. Accesos a patios.

Todos los patios deberán tener acceso.

#### Art. 208. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la correspondiente a la planta del local.

25 JUL 1991

Art. 209. Chimeneas de ventilación.

- 1.- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.
- 2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 0,60 metros cuadrados. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.
- 3.- Las chimeneas con altura superior a nueve metros deberán tener comunicación interior con el exterior o patio, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.
- 4.- Podrán sustituirse estas chimeneas por instalaciones tipo "Shunt" u otras instalaciones adecuadas que, cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por el Ministerio de Industria, sean autorizadas previamente por el Ayuntamiento.

SECCION 6ª: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.Art. 210. Portales.

- 1.- El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de 1,50 metros, siendo el ámbito mínimo del hueco de un metro de luz.

Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

25 JUL 1991

2.- En los edificios en que se prevea la instalación de calefacción central, podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

Art. 211. Escaleras.

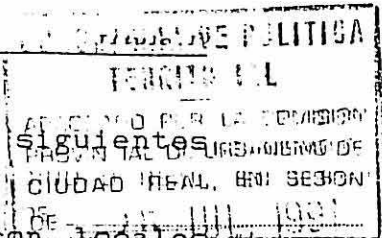
1.- Salvo excepciones, que vendrán determinadas en la reglamentación de ciertos usos, las escaleras de utilización pública no podrán tener un ancho inferior a 1,00 metro, permitiéndose la reducción hasta 0,80 metros en viviendas unifamiliares. Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y una contrahuella o tabica máxima de 19 cm., siendo el número máximo de escalones por tramo de 16.

2.- La altura mínima de la barandilla será de 0,90 metros.

3.- Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

4.- Solamente las escaleras interiores de viviendas tendrán desarrollo, anchura y medidas de peldaños libres.

5.- En las edificaciones de hasta de dos plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior igual a un medio de la que tenga la caja de escalera. En este caso, la dimensión del hueco central de escalera será como mínimo de 0,60 metros.



6.- Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones:

- a). No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos o semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b). El ancho de escalera en cada uno de sus tramos será como mínimo de 1,00 metro. La huella y contrahuella o tabica serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose el peldañoado compensado y no pudiéndose sobrepasar la tabica de 19 cm. ni la huella ser inferior a 27 cm.
- c). La escalera tendrá un ojo de anchura mínima equivalente a veinte centímetros.

**SECCION 7ª: NORMAS CONSTRUCTIVAS GENERALES.**

**Art. 212. Desmante a solares.**

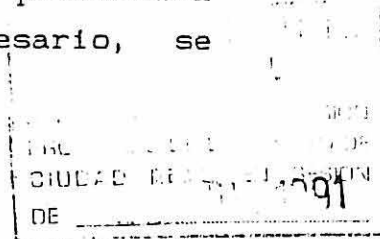
Todo solar cuyo terreno esté elevado por encima de la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta para ello las siguientes normas:

- 1.- La rasante del piso de la planta baja será determinada por los Servicios Técnicos Municipales.
- 2.- Las excavaciones necesarias para la explanación del terreno se ajustarán, en caso de no preverse sótanos o semisótanos, a la rasante que se obtenga con arreglo al párrafo anterior.
- 3.- La ejecución de las excavaciones se hará de manera que no se entorpezca la vía pública con



materiales, máquinas u otros elementos que sea preciso utilizar. Se evitará en lo posible la producción de polvo, para lo cual, si es necesario, se humedecerá el terreno.

Art. 213. Derribos.



1.- Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno del director de la obra, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, ó cualquier otra circunstancia, justifiquen la excepcionalidad en la aplicación estricta del horario señalado.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias al vecindario.

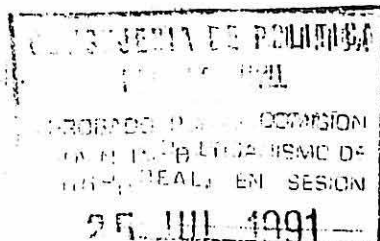
3.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4.- Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.



5.- El Ayuntamiento se reserva la facultad de prohibir la salida de Almagro de elementos de valor histórico-artístico.

Art. 214. Apeos.



1.- Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar y acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el propietario de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa, los apeos u obras procedentes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la

Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el Ayuntamiento exigirá a quién corresponda que se realicen los apeos u obras que fueren necesarios en evitación de un posible derrumbamiento.

**Art. 215. Vallado de obras.**

- 1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, que ofrezca seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.
- 2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que a juicio de los Servicios Técnicos municipales se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.



autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.

**Art. 217. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.**

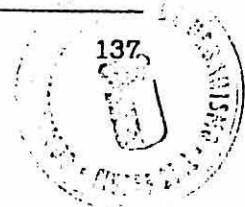
Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional, y deberán cumplir la normativa vigente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

**Art. 218. Cimientos.**

1.- Los paramentos exteriores de los cimientos que den a fachada, coincidirán con la alineación oficial de ésta en una profundidad mínima de 1,50 metros.

2.- Por debajo de esta profundidad podrán invadir el subsuelo de la calzada (sea rodada o peatonal) en 0,50 metros a partir de la mencionada alineación oficial.

3.- Si como consecuencia de las excavaciones para la cimentación se descubriesen restos arqueológicos, objetos artísticos o cualquier clase de elemento que pudiera ser objeto de catalogación como de interés histórico-artístico o arqueológico, el propietario del terreno quedará obligado a dar cuenta al



1991  
COMISION  
ARTICULO 199  
RESOLUCION

Ayuntamiento quien, previo levantamiento del acta correspondiente e informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y otros Organismos competentes en la materia, adoptará las medidas oportunas en cada caso, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

**Art. 219. Estructuras.**

- 1.- Las estructuras de las edificaciones deberán estar formadas por materiales incombustibles.
- 2.- En caso contrario, deberán justificarse suficientemente las causas y, en todo caso, el Ayuntamiento se reservará el derecho a la concesión de la licencia.

**Art. 220. Cerramientos.**

- 1.- Todos los solares deberán estar vallados con arreglo a las condiciones que sobre cerramientos se señalan en estas Ordenanzas. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se vallén otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cercar comienza en el momento mismo de tener acceso público al solar en cuestión. La cerca deberá estar ejecutada transcurridos, como máximo, seis meses de iniciada la edificación.
- 2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
- 3.- La cerca, si es definitiva, habrá de ser de fábrica de mampostería, hormigón, ladrillo o material similar. Si es provisional, se podrá ejecutar con

25 JUL 1991

tabique rovocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerará que tendrá que cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser calificadas de solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

4.- La altura mínima de las cercas deberá ser de dos metros, medida esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas superiores a un metro.

5.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6.- Si se incumpliese la obligación regulada en el apartado 1, después de ser apercibido su propietario o representante, la cerca será construída por el Ayuntamiento, con cargo al propietario de la finca.

#### Art. 221. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas contra la caída, de acuerdo con la normativa vigente.

COMISIÓN DE POLÍTICA  
TESTAMENTAL  
APROBADO POR LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
CIUDAD REAL EN SESIÓN  
DE JUL. 1991

Art. 222. Aislamientos.

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con lo establecido en las Normas Básicas de la Edificación.

2.- Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las Normas y Recomendaciones I.S.O. (Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia con las Normas U.N.E. está reflejada en la 23093.

Art. 223. Suministro de agua.

Todo edificio deberá disponer de agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 150 litros por habitante y día, siempre que resulte posible.

Art. 224. Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, que cumplirá el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán utilizarse estas

instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

**Art. 225. Evacuación.**

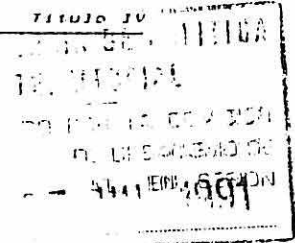
En las nuevas edificaciones se prohíbe que las aguas pluviales se evacuen por desagüe directo; habrá de hacerse mediante canalización a través del alero. La altura del desagüe de las aguas pluviales, en fachada, se dispondrá a una altura máxima de 15 cm. sobre la rasante de la acera.

**Art. 226. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente sanitaria, gas, teléfono, televisión, pararrayos, etc.**

1.- Estas instalaciones y los accesorios depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.- Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

3.- Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público, y sin perjuicio del aspecto estético de las edificaciones y su entorno.



Art. 227. Servicios de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 228. Antenas colectivas.

1.- En lo sucesivo, todos los edificios de nueva construcción de más de cuatro viviendas, estarán provistos de antena colectiva para los receptores de televisión, instaladas según la normativa vigente que la regulan.

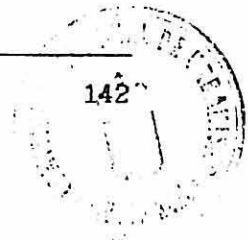
2.- Las antenas parabólicas, cableado de video comunitario, así como las antenas de TV, deberán solicitar licencia de instalación en cualquiera de las situaciones posibles; no deberán ser visibles desde el exterior, particularmente en zonas de interés artístico.

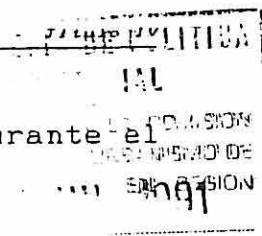
Art. 229. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Art. 230. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía.





en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

**Art. 231. Obras en edificios fuera de ordenación.**

1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, que resultaran disconformes con las determinaciones de las mismas, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá:

- Sustitución parcial de forjados cuando no superen el 10 por 100 de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta.
- Evacuación de aguas.
- Repaso de instalaciones.
- Reparación de galerías y tabiques, sin cambio de distribución.
- Reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4.- Sin embargo, en casos excepcionales, a juicio del Ayuntamiento, suficientemente justificados, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretenda realizarlas.

Art. 232. Obras de reforma.

1.- En fincas que no se hallen en la situación jurídica de fuera de ordenación, se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2.- Para las obras de reforma, y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquella que suponga modificación de elementos estructurales, instalaciones generales o modificación del aspecto exterior del edificio, y obras menores las restantes.

Art. 233. Condiciones mínimas de urbanización.

1.- Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

- Calzadas y paseos: estarán pavimentados en forma definitiva y encintadas las aceras. En el caso de que por razón de las propias obras de construcción de edificaciones o por cualquier otra causa, sea preferible que el pavimento no esté totalmente terminado, deberá justificarse esta circunstancia, aportando el compromiso de su terminación por parte de quien corresponda. Las calzadas y paseos dispondrán de

25 JUL 1991

instalación de alumbrado público, de acuerdo con los criterios que señale el Ayuntamiento y con niveles de iluminación que no podrán ser inferiores a 10 lux.

- **Abastecimiento de aguas:** deberá hacerse a partir de la red general de distribución, con dotación garantizada mínima de 150 litros por persona y día. No se tendrán en consideración a estos efectos las captaciones de agua en pozos o cualquier otro procedimiento de abastecimiento, excepto el indicado.
- **Evacuación de aguas:** deberá realizarse a la red municipal de saneamiento, no siendo aceptable a estos efectos el vertido a pozos negros, galerías filtrantes o cualquier otro sistema que no sea el indicado.
- **Suministro de energía eléctrica:** Deberá disponerse de la misma a pie de solar y en la potencia necesaria y como mínimo 2,2 kw. por vivienda, o justificar su disponibilidad mediante compromiso con la correspondiente Compañía Suministradora.

2.- El Ayuntamiento, en suelo urbano, podrá condicionar la concesión de licencia de edificación al pago por adelantado del coste de las obras de infraestructura precisas para el cumplimiento del apartado 1.

**Art. 234. Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios de las fincas vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

SECRETARIA DE POLITICA  
MUNICIPAL  
COMISION  
PREVENCION DE INCENDIOS DE  
MUNICIPIO DE ALHAGRO EN SESION  
DE 25 JUL. 1991

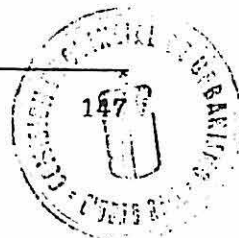
Art. 235. Conservación de edificios.

- 1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe de los Servicios Técnicos.
- 2.- Se exigirá a los propietarios de cualquier clase de edificaciones la conservación de todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.
- 3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de las debidas condiciones de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar algún daño, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.).
- 4.- Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus propietarios, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Art. 236. Conservación de servicios y espacios públicos.**

En el momento de la recepción de las obras de urbanización de cesión obligatoria al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios e instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Igual comprobación se realizará sobre los elementos que conserven la titularidad privada. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.



SECRETARIA  
MUNICIPAL  
ALCALDIA  
DE ALMAGROSECCION 8ª - ORDENANZAS DE ESTETICAArt. 237 Condiciones generales estéticas.

JUL 25 1991

1.- La responsabilidad de la conservación del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por consiguiente, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en estas Ordenanzas y en el Art. 73 de la Ley del Suelo. Consecuentemente, el Ayuntamiento denegará las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten disconformes con las determinaciones de carácter estético de los epígrafes siguientes ó cuando la masa, altura o volumen de la edificación que se pretendiese construir distorsionara la visión de algún edificio, calle, plaza o conjunto catalogado, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

2.- La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por los Servicios Técnicos municipales, si en la obra, instalación o actividad de que se trate se cumplen las condiciones establecidas en esta Sección.

3.- En los sectores consolidados por la edificación, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente y del entorno urbano en que hayan de emplazarse. En consecuencia, no se permitirá el uso de materiales ajenos a los tradición arquitectónica de la comarca geográfica, sin perjuicio de lo que definan las Ordenanzas Particulares de Zonas, con

arreglo a la regulación pormenorizada del siguiente artículo.

Art. 238. Composición arquitectónica.

a) Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas, no admitiéndose azoteas planas más que en un porcentaje equivalente al 30 por 100 de su superficie y nunca dispuestas en primera crujía.

No se permitirá el remate de cubiertas con materiales que no sean las tejas curvas tradicionales, de cerámica prensada, de hormigón en colores claros u otros análogos que no difieran de las características tradicionales, salvo en edificios destinados a uso industrial, y que no sea visible desde la vía pública..

Se prohíbe el empleo como elementos de cobertura de la cerámica vidriada, del fibrocemento, y, en general, de materiales propios de edificaciones provisionales o de los que por su textura puedan producir reflejos.

b) Fachadas.

Quedan prohibidos los tratamientos con plaquetas de ladrillo, azulejo, cerámica vidriada, así como los zócalos de terrazo o de baldosas de china lavada; se recomienda el uso de materiales y técnicas tradicionales, en los colores usuales en nuestra geografía, preferentemente en blanco, tratándose los zócalos en continuidad con las fachadas. También se

permitirá el uso de la piedra, el hormigón visto y el ladrillo visto en las zonas autorizadas por las correspondientes Ordenanzas particulares.

c) Huecos.

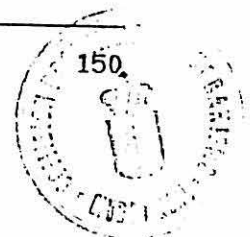
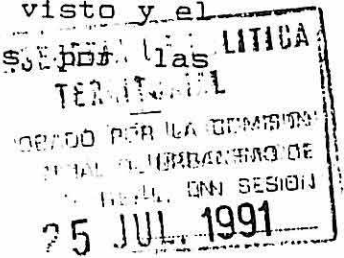
Los huecos tratarán de mantener las proporciones de los ya existentes, por lo general de clara proporción vertical.

d) Cerramientos de carpintería.

Se aconseja que los cerramientos se realicen en madera, hierro pintado o aluminio lacado, quedando excluidas las carpinterías de aluminio anodizado en su color natural. En el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, las carpinterías exteriores serán de madera.

e) Elementos de seguridad y decorativos.

Las cancelas, rejas y balcones se diseñarán a tendiendo a la rica tradición de nuestra comarca geográfica.



## CAPITULO II

### ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS

#### SECCION 1ª

#### ZONA 4. CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.

##### Art. 239. Definición.

Se incluye dentro de esta zona el núcleo histórico de Almagro, según la delimitación establecida por la Consejería de Cultura como Conjunto Histórico-Artístico.

##### Art. 240. Tipos de ordenación.

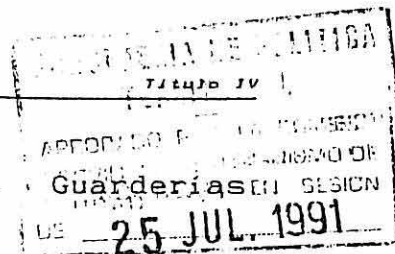
Serán los existentes, según alineaciones de viales actuales. Quedan prohibidas las operaciones de compensación de volúmenes y las de reforma interior. No se admitirán sustituciones de la edificación sin que resulte plenamente justificada la ruina total.

##### Art. 241. Condiciones de uso.

En esta Zona se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- \* Vivienda. Unifamiliar y plurifamiliar.
- \* Residencial. En todas sus categorías.
- \* Docente. Centros de E.G.B., de Preescolar y de Educación Especial.
- \* Cultural. En todas sus categorías.
- \* Religioso. En todas sus categorías.
- \* Administrativo. En todas sus categorías.

CONSEJERIA DE POLITICA  
TERRITORIAL  
ORDENADO POR LA COMISION  
DE PLANEAMIENTO URBANISTICO Y  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
25 JUL. 1991



- \* Sanitario-Asistencial. Dispensarios. Consultorios.
- \* Comercial. En todas sus categorías.
- \* Oficinas. En todas sus categorías.
- \* Recreativo. Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
- \* Deportivo. Clubes deportivos. Gimnasios.
- \* Industrial. Industria de categoría 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres artesanos.

Art. 242. Condiciones de volumen.

Se mantendrán los parámetros particularizados de las edificaciones existentes, aplicándose para las construcciones de nueva planta los siguientes:

Indice de edificabilidad neta:	1,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura máxima:	7 m.
Número máximo de plantas:	2 (PB+1P)
Ocupación máxima de la superficie de parcela:	75 %
Fondo máximo edificable:	No se fija.
Parcela mínima: <i>Art 187.</i>	No se fija.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones con objetivo limitado para fijar nuevas dimensiones de las parcelas. Se respetará el parcelario existente.

Serán inscritas como indivisibles las fincas con fachada a varias calles cuando su superficie total haya sido computada para una edificación.

*previo informe de la Direccion General de Cultura*

Art. 243. Condiciones higienico-sanitarias.

Serán de obligado cumplimiento las establecidas por el Decreto de 29 de febrero de 1944 (Gobernación).

SECRETARÍA DE CULTURA  
TITULO IV  
COMISION  
EN SESION  
25 JUL 1958

Art. 244. Condiciones estéticas.

1. Corresponden al criterio de conservación estructural y morfológica. Hasta la aprobación del Plan Especial de Protección no podrán realizarse obras mayores de consolidación o rehabilitación integral sin la aprobación previa de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y, en todo caso, se respetarán íntegramente la composición de sus elementos arquitectónicos, dentro de las constantes históricas de la arquitectura de Almagro.

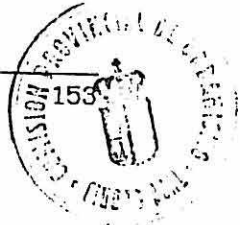
2. Con carácter transitorio, serán de aplicación las "Normas del Conjunto Histórico-Artístico de Almagro" aprobadas por la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia.

SECCION 2ª

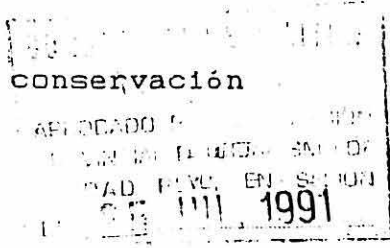
ZONA 5. DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.

Art. 245. Definición.

Se incluyen en esta zona las tramas y edificaciones circundantes al Conjunto Histórico-Artístico que han conservado hasta nuestros días las características peculiares de la arquitectura popular. Se admite la sustitución de la edificación y del uso. Podrán realizarse las operaciones urbanísticas integradas definidas en estas Normas, que a través de actuaciones de reforma interior o de detalle, mejoren las condiciones dotacionales de cada unidad de



actuación, de acuerdo con un criterio de conservación y mejora paisajística y ambiental.



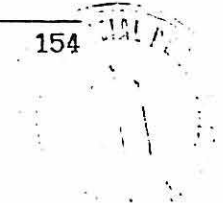
**Art. 246. Tipos de ordenación.**

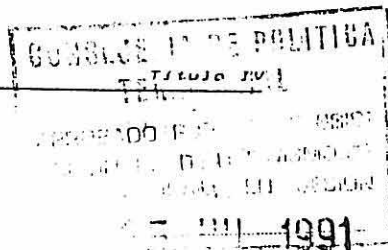
Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido para las unidades de actuación, el tipo de ordenación será el de edificación según alineaciones de vial.

**Art. 247. Condiciones de uso.**

Usos admitidos:

- \* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
- \* **Residencial.** En todas sus categorías.
- \* **Docente.** Centros de Enseñanza Preescolar y de Educación Especial.
- \* **Cultural.** En todas sus categorías.
- \* **Religioso.** Capillas y Centros Parroquiales.
- \* **Administrativo.** En todas sus categorías.
- \* **Sanitario-asistencial.** Dispensarios. Guarderías. Consultorios y Clinicas veterinarias.
- \* **Comercial.** En todas sus categorías.
- \* **Oficinas.** En todas sus categorías.
- \* **Recreativo.** Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
- \* **Deportivo.** Clubes deportivos. Gimnasios.
- \* **Industrial.** Industria de categorías 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres. Estaciones de servicio y garajes.





Art. 248. Condiciones de volúmen.

Índice de edificabilidad neta:	1,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima de la sup de parcela:	75 %
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)
Fondo máximo edificable:	No se fija

Se inscribirán como indivisibles las fincas con fachada a varias calles y que su total superficie haya sido utilizada para una edificación.

Art. 249. Condiciones higiénico-sanitarias.

Será de obligado cumplimiento el Decreto de 29 de febrero de 1944 (Gobernación).

Art. 250. Condiciones estéticas.

Con carácter transitorio, hasta la aprobación del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico, registrarán los mismos parámetros definidos para el Conjunto, sujetándose los proyectos al informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico. Serán de aplicación las ordenanzas generales de estética definidas en estas Normas Subsidiarias.

SECCION 3ª

ZONA 6. ENSANCHE RESIDENCIAL

Art. 251. Definición.

Comprende espacios de suelo urbano donde en tiempos relativamente recientes se ha producido una trama

5 JUL 1991

ortogonal, con tipología edificatoria próxima al modelo de "ciudad jardín" (subzona 6a), alternada con actuaciones recientes de edificación intensiva en manzana cerrada (subzona 6b). La ordenanza recoge ambas subzonas, donde en todo caso se admiten nuevas parcelaciones, sustitución de la edificación existente y reforma de las actuales, edificaciones de nueva planta y operaciones urbanísticas a través de Estudios de Detalle.

**Art. 252. Tipos de ordenación.**

El tipo de ordenación en esta zona será el de edificación según alineaciones de vial. En la subzona 6a será obligatorio el retranqueo de 3 metros respecto de la alineación oficial, destinándose el espacio resultante a jardín privado. En la subzona 6b la edificación se ajustará a la alineación oficial.

**Art. 253. Condiciones de uso.**

Usos admitidos:

- \* Vivienda. Unifamiliar en la subzona 6a. Plurifamiliar en la subzona 6b.
- \* Residencial. Hoteles y Hostales.
- \* Docente. Centros de Enseñanza Preescolar y de Educación Especial.
- \* Sanitario-asistencial. Guarderías. Consultorios.
- \* Comercial. Comercio al detall.
- \* Oficinas. En todas sus categorías.
- \* Recreativo. Centros sociales y recreativos.
- \* Deportivo. Clubes deportivos.

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO  
 MUNICIPAL DE ALMAGRO  
 CIUDAD DE ALMAGRO  
 25 JUL. 1991

Art. 254. Condiciones de volúmen.

Indice de edificabilidad neta:

* Subzona 6a:	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
* Subzona 6b:	1,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura máxima:	
* Subzona 6a:	3,50 m. (PB)
* Subzona 6b:	9,00 m. (Pb+2P)
Fondo máximo:	20 m.
Ocupación máxima:	60 %

Art. 255. Condiciones higiénico-sanitarias.

Será de obligado cumplimiento el Decreto de 29 de febrero de 1944 (Gobernación).

Art. 256. Condiciones estéticas.

La composición será libre. En la subzona 6a se respetará el plano de fachada retranqueado 3 m. respecto de la alineación oficial. El espacio libre será ajardinado.

SECCION 4ª

ZONA 7. DE RENOVACION URBANA.

Art. 257. Definición.

En esta zona se incluyen ciertas actuaciones edificatorias realizadas recientemente en suelo urbano, adyacentes o integradas en tramas urbanas de tipología arquitectonica popular.

Art. 258. Tipos de ordenación.

Se admiten los tipos de edificación según alineaciones de vial, edificación según composición de volúmenes o edificación aislada, según alineaciones fijadas en planos o determinaciones correspondientes a las unidades de actuación.

Art. 259. Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos:

- \* Vivienda. En todas sus categorías.
- \* Residencial. En todas sus categorías.
- \* Docente. En todas sus categorías.
- \* Cultural. En todas sus categorías.
- \* Religioso. Capillas y Centros Parroquiales.
- \* Administrativo. En todas sus categorías.
- \* Sanitario-Asistencial. En todas sus categorías.
- \* Comercial. En todas sus categorías.
- \* Oficinas. En todas sus categorías.
- \* Recreativo. Centros sociales y recreativos. Salas de Espectáculos y otros análogos.
- \* Deportivo. En todas sus categorías.
- \* Industrial. Industria de categoría 1ª y 2ª.  
Talleres artesanos.

Art. 260. Condiciones de volumen.

Índice de edificabilidad neta:	1,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)
Ocupación máxima de parcela:	75 %

**Art. 261. Condiciones higiénico-sanitarias.**

Será de obligado cumplimiento el Decreto de 29 de febrero de 1944. (Gobernación).

**Art. 262. Condiciones estéticas.**

La composición será libre, respetando en todo caso las constantes arquitectónicas del entorno edificado. Se prohíbe taxativamente la imitación de estilos arquitectónicos históricos. En todo caso regirán las ordenanzas generales de estética contenidas en estas Normas Urbanísticas.

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

**PRIMERA.** La zona de protección del ferrocarril, establecida en aplicación del artículo 168 de la Ley 16/1987, de 30 de junio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, tendrá el carácter de espacio verde privado en las zonas de servidumbre y afectación, con las limitaciones de propiedad prescritas en la Ley. El Ayuntamiento podrá determinar de acuerdo con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones otras limitaciones complementarias o alternativas en el suelo urbano de Almagro.

**SEGUNDA.** La ocupación máxima permitida en todas las zonas de suelo urbano destinadas a usos residenciales y terciarios será del 75 por 100 de la superficie de la parcela, limitándose al 60 por 100 la ocupación relativa a usos industriales.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con sus determinaciones, quedarán calificados como fuera de ordenación, con las limitaciones establecidas en el artículo 60, apartados 2 y 3, de la Ley del Suelo, únicamente cuando, en virtud de las Normas Subsidiarias aprobadas, proceda la expropiación o la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos donde se emplacen, o el derribo o la expropiación de los edificios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 231 de las Normas Urbanísticas.

SEGUNDA. Los edificios existentes ubicados en las zonas de Conjunto Histórico-artístico y de Respeto, que poseyendo tres plantas superen la altura máxima permitida para estas zonas, mantendrán una altura máxima equivalente, sin que ello de lugar a su consideración como volumen disconforme o fuera de ordenación. En particular, los edificios correspondientes a la calle Ejido de Calatrava núm. 18 y calle Bolaños núm. 11, c/v. a calle Padres Dominicos, mantendrán una altura máxima equivalente a tres plantas (PB+2P), sin perjuicio de la aplicación de los restantes parámetros de la edificación correspondientes a la zona donde se ubican.

TERCERA. El inmueble sito en la Ronda de Calatrava núm. 24, conservará el volumen edificable existente, sin perjuicio de la aplicación del resto de los parámetros de la edificación correspondientes a la zona donde se ubica.



CUARTA. Los locales situados en ambos márgenes de las Rondas de circunvalación, podrán ejercer actividades industriales de 1ª y 2ª categorías, sin limitaciones por su situación.

GOBIERNO DE CIUDAD REAL  
COMISION  
APROBADO POR LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
CIUDAD REAL, EN SESION  
DE 1981

#### DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA. Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de diciembre de 1981.

SEGUNDA. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real.

GOBIERNO DE POLÍTICA  
TERRITORIAL  
PROPONIDO POR LA COMISIÓN  
CENTRAL DE URBANISMO DE  
CANTÓN REAL, 16ª SESIÓN  
25 JUL. 1991

ANEXO 1.

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS.

Orden 29 de febrero 1944 (Mº Gobernación). VIVIENDA. (B.O.E. núm 61, de 1 de marzo de 1944). Aplicable como disposición supletoria de las Normas Urbanísticas en sus disposiciones no derogadas o modificadas por otras normas estatales o autonómicas posteriores de igual o superior rango.

Condiciones higiénicas mínimas.

A propuesta de la Comisión Central de Sanidad Local, este Ministerio ha tenido a bien disponer, que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuere la entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1ª.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2ª.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3ª.- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre

CONSEJERIA DE POLÍTICA  
TERRESTRE  
APROBADO POR LA COMISION  
DE FIANZAS EN SESION  
25 JUL. 1991

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

4ª.- Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones :

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

5ª.- Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán huecos abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio. La dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6ª.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorio de dos camas de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, 5 metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, está tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.



SECRETARÍA DE POLÍTICA  
1991

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de de todas las habitaciones medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,40 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7ª.- En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,30 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas, no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las medidas planteadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso, revestirse los techos y pavimentar toda la superficie.

8ª.- Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,30 cm. de espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

3116  
25 JUL 1991

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

9ª.- Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles; donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros, la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 litros para el total de la vivienda.

10ª.- Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las ya indicadas en la cláusula anterior, se atenderán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11ª.- Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarse con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir dicha finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades sanitarias.

12ª.- Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación de agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13ª.- En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

SECRETARIA DE PLANTAS  
1991  
APROBADO EN LA CIUDAD DE  
MEXICO, D.F. EL DIA 25 DE JULIO DE  
1991

14<sup>a</sup>.- En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y nichos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

**ANEXO 2. CEDULA URBANISTICA DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO.**

**SITUACION:** Calle/plaza.....nº...  
a ..... m. de la calle .....

**CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES PREVIAS A LA LICENCIA** Suelo urbano.....Zona.....Unidad de Actuación.....  
S.urbanizable.....Zona.....Sector.....  
S.no urbanizable.....Protegido.....No protegido.....  
Planeamiento y/o urbanización previos.....  
Informe previo Administración.....  
Edificación directa.....

**URBANIZACION** Encintado acera.....Pavimentación calle/acera.....  
Suministro agua.....Suministro electricidad.....  
Alcantarillado.....Alumbrado público.....

**LINDEROS:** Frente.....  
Fondo.....  
Lateral derecha.....  
Lateral izquierda.....

**PARCELACION** Parcela mínima.....  
Fachada mínima.....  
Fondo máximo.....

**USO DEL SUELO** Vivienda.....Sanitario-asistencial.....  
Residencial.....Comercial.....  
Docente.....Oficinas.....  
Cultural.....Recreativo.....  
Religioso.....Deportivo.....  
Administrativo.....Industrial.....

**ALTURA** máxima.....m. correspondiente a.....plantas  
mínima.....m. correspondiente a.....plantas

**VOLUMEN** Edificabilidad principal máxima en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.....  
Edificabilidad auxiliar máxima en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.....

**SITUACION EDIF** Según alineaciones de vial.....  
Edificación aislada.....  
Edificación según composición de volúmenes.....

**OCUPACION** Máxima edificación principal.....%  
Máxima edificación auxiliar.....%

**SITUACION RELATIVA** Retranqueos: A fachada calle.....m  
A lindero posterior.....m  
A linderos laterales.....m

**OBSERVACIONES** .....

Almagro, a ..... de ..... de .....

**CONSEJERIA DE POLITICA**  
APROBADO POR LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
CIUDAD DE ALMAGRO, EN SESION  
5 III 1991

El Encargado del Servicio  
(Firma y sello Ayuntamiento)