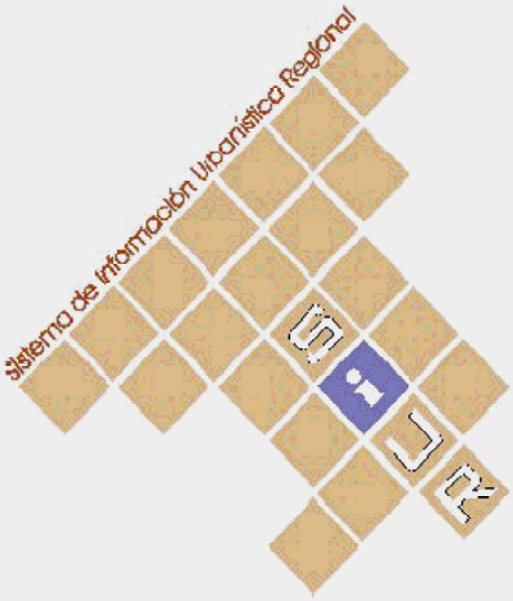
Plan General de Ordenación Urbana

Los Molinos

1969



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid

Normas Urbanísticas

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE LOS MOLINOS (MADRID)

-NORMAS URBANISTICAS-

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapí, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

0 0 0 7 0 6 9 2 4 1 3

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE LOS MOLINOS (MADRID)

NORMAS URBANISTICAS

I NORMAS GENERALES

1 AMBITO DE APLICACION.- Estas ordenanzas regirán desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva en todo el término municipal de LOS MOLINOS, aplicándose a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas, ya sean de carácter público o privado.

2 CALIFICACION DEL SUELO.- El territorio del término municipal queda dividido en suelo urbano y suelo rústico de acuerdo con lo establecido en los Artos. 66 y 69 de la Ley del Suelo. El suelo rústico se divide a su vez en dos grandes grupos: de control y de protección, no teniendo cabida en este ultimo las excepciones previstas en la limitación segunda b) del citado Artº 69.

3 PLANES EN SUELO URBANO.- El planeamiento urbanístico de los terrenos calificados como suelo urbano ya sean de Reforma Interior, de Extensión o Especiales se realizará a nivel de Plan Parcial - Artº 10 de la Ley del Suelo -.

La unidad mínima de planeamiento será la manzana para los sectores total o parcialmente urbanizados y edificados, y la supermanzana o polígono equivalente de usos homogeneos para los sectores de nueva urbanización.

4 PLANES EN SUELO RUSTICO.- En el caso de terrenos calificados como suelo rustico de control los Planes de Extensión o Especiales no redactarán en grado de Plan Parcial.

La unidad mínima de planeamiento definida por sus características geográfico-urbanísticas abarcará en todo caso una superficie mínima de 20 Has. físicamente continua, con ancho mínimo de 100 m. en cualquier dirección y no dividida por carreteras estatales o provinciales.

En terrenos calificados como suelo rústico de protección no habrá lugar a la formación de planes que impliquen transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, ya se trate de efectuar desarrollos residenciales de baja densidad, de polígonos o instalaciones industriales, o de edificios de uso público - tales como los de carácter social residencial, asistencial, educativo, sanitario o turístico - sino solo a aquellos planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje, del medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo y de las vías de comunicación.

5 PROYECTOS DE URBANIZACION Y PARCELACION.- Los proyectos de urbanización y parcelación tendrán por finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en los Planes Parciales respecto a los detalles y características de las obras a ejecutar o a la división de los terrenos en parcelas y solares de acuerdo con los usos y superficies mínimas de parcela previstos en dichos Planes de Ordenación.

6 PROYECTOS DE REPARCELACION.- La reparcelación será obligatoria cuando sea necesario regularizar la configuración de parcelas comprendidas en polígonos ordenados o para la justa distribución de beneficios y cargos de la ordenación.

7 DOCUMENTACION DE PLANES DE ORDENACION.-

Los planos enumerados en los Artºs. 3 y 4 de estas Ordenanzas contendrán los extremos y estarán integrados por la documentación señalada en el Artº 10 de la Ley del Suelo.

Los Planos y proyectos redactados por particulares con fines de urbanización contendrán además la documentacion exigida en el Artº 41, Las Actas de Compromiso de ejecución de las obras, provisión de conservación de las mismas y cesión de viales y zonas verdes públicas en los términos resultantes del correspondiente Plan de Ordenación, y los Estatutos de la Comunidad, en su caso.

8 DOCUMENTACION DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y REPARCELACION.-

Los proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida en el Artº 11 de la Ley del Suelo.

Los proyectos de Parcelacion o Reparcelación se compondrán de una memoria con relacion de parcelas y superficies, un plano general de parcelación y las Cédulas Urbanísticas de todas las parcelas, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

9 DOCUMENTACION DE PROYECTOS DE EDIFICACION.-

A los efectos de estas normas los Proyectos se compondrán como mínimo de memoria, planos, presupuesto y pliego de condiciones, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado colegial.

10 TRAMITACION DE PLANES Y PROYECTOS DE URBANISMO Y ESTATUTOS DE COMUNIDAD.-

Los Planos y Proyectos de Urbanismo se tramitaran de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo en sus Arts. 25, 32, 34, 35 y 42, y con lo dispuesto en estas Ordenanzas, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado Colegial.

En el caso de Planes en suelo rústico de control será potestativa la consulta previa a la Comisión Provincial de Urbanismo a través del Ayuntamiento, constituida por una memoria sobre características de la ordenación y urbanización propuestas, acompañada del plano del correspondiente polígono del mapa parcelario catastral. Con el mismo carácter podrán formularse Avances de Plan a los efectos del artº 23 de la Ley del Suelo.

Los Estatutos de Comunidad se tramitarán de acuerdo con el Art. 124-5, en relación con el 32 de la Ley del Suelo.

11 TRAMITACION DE LICENCIAS.- La tramitacion de licencias municipales se ajustará a lo prevenido en el Reglamento de servicios de las Entidades Locales, siendo indispensable la previa licencia municipal para toda clase de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, la primera utilización de edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización, parcelación y reparcelacion, todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el visado colegial.

Las licencias de edificación no podrán concederse sin que el solar o parcela se encuentre previamente dotado de los servicios urbanos correspondientes o que éstos se ejecuten simultaneamente con el resto de las obras. Las licencias de urbanización y parcelación requerirán la aprobación previa o simultánea del Plan Parcial del Sector correspondiente y respetarán las determinaciones contenidas en el mismo.

12 EFECTOS DE LOS PLANES Y PROYECTOS DE URBANISMO.-

Los Planes de Ordenación una vez aprobados y promulgados tendrán carácter ejecutivo, quedando obligados los particulares al igual que la Administración por las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en los mismos - Arts. 43 y 51, Ley del Suelo -.

En la publicidad, y en las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones particulares deberá figurar la fecha del acto de aprobación definitiva por la Comision Provincial de Urbanismo, las condiciones de la aprobación y los compromisos entre promotores, compradores y Ayuntamiento en cuanto a ejecución y conservación de los servicios urbanos y cesión de viales y zonas verdes públicas en los términos resultantes del correspondiente Plan de Ordenación.

13 MODIFICACION PLANES Y PROYECTOS.-

La modificación de Planes y Proyectos de urbanismo se sujetará a los mismos trámites enunciados para su aprobación.

14 INFRACCIONES Y RESPONSABILIDADES.-

El Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo ejercerá la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de éstas.

Las responsabilidades por las posibles infracciones que se cometan serán atribuibles a las personas físicas o jurídicas de acuerdo con los arts. 171, 172, 206 y 212 de la Ley del Suelo y, especialmente en el caso de zonas verdes, con el Art. 2 de la Ley 158/1963.

II NORMAS DE PLANEAMIENTO

15 ALCANCE DE LOS PLANES Y PROYECTOS.- Los Planos y Proyectos cumplirán lo establecido en estas normas y habrán de circunscribirse a una unidad urbanística o geográfica completa.

16 ORGANIZACION DE UNIDADES DE VIVIENDA.- La organización de las unidades responderá a una teoría de nucleación para garantizar el buen funcionamiento del conjunto y la posibilidad de dotación de equipo comunitario adecuado a la población a asentar, extensión superficial y división en sectores.

El escalonamiento de unidades a tener en cuenta tanto para las viviendas permanentes como de temporada, es el siguiente:

UNIDAD funcional	Viviendas nº
- residencial (o especial)	de 50 a 150
- comercial (o de abastecimiento)	de 250 a 400
- escolar (o vecinal)	de 800 a 1.200
- administrativa (o de barrio)	de 3.000 a 5.000

17 DENSIDADES MAXIMAS ADMISIBLES.- Las máximas densidades permitidas en el interior de los perímetros urbanos son las que figuran en las normas particulares de aplicación en cada zona. En el caso de Planes Especiales en Suelo rústico de control la densidad máxima permitida será de 10 viviendas por Ha. bruta, en los tipos de edificacion unifamiliar o agrupada que resulten más adecuados para la protección de las condiciones naturales y estéticas del paraje, así como de las cauces y embalses, vías de comunicación, líneas eléctricas de transporte, etc.

18 EQUIPO COMUNITARIO DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA.-

Las dotaciones mínimas correspondientes a las unidades de viviendas son las que se señalan a continuación:

a) Equipo comercial (en zona comercial)

- Unidad comercial: grupo de tiendas de 1.000 a 1.500 m2. brutos y 300 m2. cubiertos.
- Unidad escolar: centro comercial de 25.000 a 35.000 m2. brutos, comprendiendo comercio diario y semanal, talleres y servicios privados. Dotación de 6 m2/habitante.
- Unidad administrativa: centro comercial de más de 70.000 m2. brutos, comprendiendo comercio diario, semanal y ocasional, mercado, talleres, servicios públicos y privados. Dotación de 8 m2/habitante.

b) Equipo social (en zona especial)

- Unidad escolar: guardería infantil de 500 m2. netos; escuela primaria a 3 m2. netos/habitante; centro parroquial de 4.000 m2. para cada dos unidades escolares.
- Unidad administrativa: instituto de enseñanza media a 1 m2. neto/habitante; instituto laboral, profesional, etc. a 0,75 m2. netos/habitante.

c) Equipo deportivo (en zona especial)

- Unidad residencial: plaza de juegos infantiles (de 3 a 6 años) de 150 m2.
- Unidad comercial: campo de juegos infantiles (de 7 a 12 años) de 500 a 1.000 m2.
- Unidad escolar: campo de juegos (de 13 a 17 años) de 4.000 a 5.000 m2.; campo deportivo publico de 10.000 m2. en proximidad a la escuela.
- Unidad administrativa: piscina pública de 5.000 m2.

d) Equipo recreativo (en zona verde público)

- Unidad escolar: paseo o jardín público a 1,5 m2. netos/ habitante.
- Unidad administrativa: parque público a 2,5 m2/habitante.

La superficie destinada a este uso dentro de los perímetros urbanos o de extensión urbana será igual o superior al 10% de la superficie total de la zona a ordenar.

En cualquier caso, toda promoción en terrenos públicos o privados deberá ceder un mínimo del 10% de la superficie de su propiedad, para uso de verde público, en forma de parque del polígono, de la supermanzana o de la manzana.

Las franjas de protección a carreteras son imputables a estos efectos.

19 CARACTERISTICAS DE LA RED DE USUARIOS.- La traza y perfiles longitudinal y transversal de calles se fijarán de acuerdo con la función que a ellas corresponda en el conjunto de la red viaria a cuyo efecto se establecen los siguientes tipos y características:

CONCEPTO	Calles de reparto	Vías colectivas	Arterias principales
-Tipo de tránsito	Exclusivo de cada grupo de edificios	local	secante
-Traza de la vía	en lazo,L, o fondo de saco	en anillo lazo L,o S	en malla
-Ancho mínimo entre cerramientos	8-10	12-15	20-10 24-30 m.
-Ancho mínimo de calzada	5,5	7	9 m.
-Radio mínimo de la traza (eje)	12	25	50 m.
-Radio mínimo del acuerdo del bordillo	10	15	20 m.
-Radio mínimo del círculo de visibilidad.	12	15	35 m.

-Curvatura mínima:			
convexa	600	600	1.200 m.
concava	300	300	600 m.
-Inclinación máxima	15%	10%	7%
- Pavimentación mínima.	Macadam (con riego para inclinación 7%)	Macadam con dos capas de riego asfáltico.	Hormigón asfáltico

Las distancias mínimas entre cruces en los distintos tipos de vías serán las siguientes:

A / DE	Calles de reparto	vías colectores	Arterias principales	autovías
-Calles de reparto	60 m.	120 m.	120 m.	120 m. (a calzada lateral).
-Vías colectoras	-	250 m.	250 m.	250 m. (a calzada central)
-Arterias principales	-	-	250 m.	500 m. (a calzada central
-Autovías	-	-	-	500 m. (múltiplo de 250 m.)

Los empalmes en T, propios de las call s de reparto y las colectoras, podrán disponerse a distancias inferiores a los establecidos para los cruces, con un tope máximo del 50%, salvo en el caso de desembocar en autovías.

En los accesos donde carretera la visibilidad mínima a cada lado deberá de ser de 100 m., siendo la distancia mínima entre ellos de 500 m. Cuando estas condiciones no puedan ser cumplidas deberá acudirse a la construcción de una calzada lateral de servicio. Se prohiben los accesos directos a parcelas desde las carreteras y arterias principales.

En las ordenaciones lindantes con carreteras se establecerán unas fajas laterales de defensa. Los retranqueos mínimos, medidos a partir del eje de la carretera o de la calzada más próxima, serán los siguientes:

CARRETERA tipo	RETRANQUEO DE					
	cerramiento			edificación		
	SR	SU		SR	SU	
		C	E		C	E
NACIONAL	50	15	25	100	30	50 m.
RESTO de la red OBRAS PUBLICAS	25	10	15	50	15	30 m.
DIPUTACION PROVINCIAL	25	7	9	50	13	21
VECINAL	15	7	9	25	13	21

SR: suelo rústico; SU: suelo urbano o de reserva; C: casco; E: ensanche.

20 ESTACIONAMIENTOS Y GARAGES. Se considerarán a continuación las necesidades mínimas en relación con los distintos usos urbanos:

USO	Estacionamientos nº de plazas (o superficie).
-Viviendas	1 a 1,5 por vivienda
-Oficinas y despachos	1 cada 80 m2.
- Galerías comerciales	1 cada 60 m2.
- Tiendas	1 cada 40 m2.
- Locales espectaculo y diversión	1 cada 5 a 10 personas.
- Restaurantes, cafeterías, etc.	1 cada 6 a 12 plazas.
- Hoteles, residencias, etc.	1 cada 3 a 9 camas.
- escuelas, institutos, etc.	2 por clase
- hospitales, clinicas, etc.	1 cada 3 a 6 camas.
-iglesias	1 cada 10 a 20 plazas.
- campos deportivos, plazas de toros, etc.	1 cada 10 plazas.
- industrias y talleres	1 cada 100 m2.
- almacenes	1 cada 150 m2.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapí, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

- centro comercial de unidad vecinal	(igual a superficie construida)
- centro comercial de unidad de barrio	(doble de la superficie construida)

Superficie media por estacionamiento: 20-25 m2.

La aplicacion de las dotaciones mínimas señaladas se hará en la siguiente forma:

a) en los cascos o ensanches edificados en su totalidad la construcción de edificios de vivienda o mixtos de vivienda y otros usos, de carácter público o semipublico, exigirá resolver sus necesidades dentro de los porpios solares o edificios (patios, semisótanos, sótanos). Los edificios publicos de ocupación esporádica y de marcado carácter comunitario y social podrán obtener dispensa parcial de tales obligaciones en función de las circunstancias de cada caso.

b) en las zonas de nueva ordenación o construcción las plazas correspondientes a los propietarios u usuarios de las viviendas o locales podran disponerse en garages dentro de los propios edificios, debiendo disponerse los estacionamientos al servicio del público (repartidores, clientes, visitas, etc.) - alrededor del 30% del total - dentro de la superficie libre de solar. Los edificios destinados a otros usos cumplirán los mínimos establecidos sin dispensas de ningún tipo, salvo las reducciones que puedan justificarse por el uso conjunto de las mismas plazas por edificios con horarios de actividad y ocupación alternados.

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

21 INDUSTRIA Y TALLERES.- Las actividades industriales, bien sean de dobertura o exportadoras a otros mercados, se asentarán en manzanas o zonas industriales en relación con su compatibilidad con la vivienda y con las características y funciones propias de las instalaciones, conforme al siguiente cuadro:

-talleres e industrias de servicio (30 a 200 m2 y variable)	en manzanas (o en zonas)
-pequeña industria (200 a 1.000 m2)	en manzanas (o en zonas)
-mediana industria (2.000 a 8.000 m2)	(en manzanas) en zonas
-gran industria (1 a 5 Has.)	en zonas

Dadas las características de la población es preciso el establecimiento de dos criterios básicos:

a) Criterio de fragmentación: las manzanas o las zonas industriales no deben constituir ámbitos excesivamente extensos, que concentren las actividades fabriles en un sector determinado de la ciudad, en relación con lo cual se fijan como tamaños máximos el de 1 Ha para las manzanas y el de 8 Has. para las zonas industriales.

b) Criterio de selección: solo serán admisibles las industrias con poco volumen de materias primas y transporte, procesos limpios de fabricación, ausencia de ruidos, vibraciones, gases, polvos o vertidos perjudiciales y predominio de la elaboración o manufactura sobre el volumen de materia prima a transformar con amplia necesidad de mano de obra especialmente femenina.

La disposicion de las calles será preferentemente en malla rectangular. Se distinguirá entre calles con accesos a parcelas con un ancho mínimo de 20 m. entre cerramientos, y calles sin acceso a parcelas con un ancho mínimo de 15 m. El radio mínimo de giro en las esquinas será de 10 m. y la superficie destinada a viales no será inferior al 20% del polígono o zona, donde deberá reservarse, al menos, un 10% para verde público.

22 PLANES ESPECIALES TURISTICO-RESIDENCIALES.- En el caso de Planes Especiales de carácter turístico residencial en suelo rústico de control se consiente unicamente la vivienda unifamiliar en sus grados 1º a 5º y sin superar el tope máximo establecido en el Art. 17 de estas normas. Solo en las Ordenaciones por encima de las 20 Has. se permitirá el empleo de vivienda multifamiliar en sus grados 1 y 2 en proporción maxima del 20% respecto al número total de viviendas permitidas, en emplazamientos que no perturben la armonia y escala del paisaje y con alturas de 2 a 3 plantas (6 a 9,5 m.) más planta baja que se dejara diafana para accesos y aparcamientos, según las características del paraje (topografia, afloraciones rocosas, masas arboladas, fondos panorámicos, etc.).

En estas unidades de vivienda que se consideran en principio como de temporada, deberá reservarse la correspondiente superficie destinada a equipo comercial, según se establece en el Art. 18 de éstas normas.

El equipo deportivo de caracter no lucrativo en todos los casos, y el equipo social, en caso de transformacion de la zona residencial de temporada en permanente, y tal como han sido definidos en el citado Art. 18, podrán -

disponerse dentro de la superficie destinada a verde público ocupando hasta una cuarta parte de la misma como máximo.

En cada Plan Especial habrá de establecerse espacios libres de uso público en cuantía no inferior al 20% de la superficie total del Polígono, aparte de la superficie destinada al trazado viario, y en porcentaje variable de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL Has.	VERDE PUBLICO %
Hasta 100	20
De 100 a 250	25
De 250 a 400	33
De 400 en adelante	50

Las superficies destinadas a la protección de cauces públicos, embalses, masas arboladas, praderas naturales, edificios o rentas de interés histórico-artístico, típico o pintoresco, las fajas laterales de protección de carreteras, ferrocarriles, líneas AT de transporte de energía, etc. serán compatibles a los efectos de superficie verde pública siempre que sean de libre acceso.

Respecto a las condiciones a cumplir por la red viaria, así como las características de los servicios urbanos regirá lo establecido en los correspondientes Artículos de estas normas.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

0 7 0 6 9 2 4 5 2 7

III NORMAS DE URBANIZACION

23 SERVICIOS URBANOS MINIMOS.- Los servicios urbanos mínimos exigibles como condición previa a la concesion de la correspondiente licencia de edificación son los de abastecimiento de agua, evacuación, evacuación de residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado publico, pavimentacion y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso telefonos. Se exigira un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcancen el servicio municipal de limpieza.

24 ABASTECIMIENTO DE AGUA.- En las previsiones de los Planes y Proyectos de urbanismo el cálculo de la <u>dotación total</u> necesaria a base de dos sumandos.

1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 150 a 200 l/habitante y día.

2.- Agua para riegos, piscinas y otros usos, a tener de las características de la ordenación.

La dotación total no será en ningún caso inferior a los 250 l/hab y día, debiendo quedar justificada dicha disponibilidad y garantizadas las condiciones higienicas y de potabilidad. La capacidad minima de los depósitos reguladores será la necesaria para el consumo total de un día punta.

25 EVACUACION DE RESIDUALES Y FLUVIALES.- El caudal a considerar para el estudio del saneamiento será respecto a aguas negras el calculado para la dotación de agua excepto lo previsto para el riego, pero nunca inferior a 150 l/hab y día.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación, pudiéndose en los desarrollos de baja densidad -menos de 20 viviendas/Ha bruto- evacuarse las aguas pluviales por cunetas laterales a la calzada posterior vertido a los vaguadas naturales. El vertido a cauce público o la entrega al terreno de aguas residuales requerirán la previa depuración completa mediante tanques de sedimentación y tratamiento químico en relación con las características del afluente, así como la previa autorización de los organismos competentes.

26 SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.-

La dotación mínima para consumos domésticos no bajará nunca de Kw. por vivienda. El tendido dentro y para servicio de las zonas de nueva urbanización será subterraneo tanto para alta como para baja tensión. En las zonas edificadas en manzana cerrada -casco- se tenderá al empleo de red trenzada, llevándose las líneas por las fachadas bajo las cornisas o aleros. Los centros de transformación se dispondrán en pequeños kioscos o en locales subterraneos. Respecto a las líneas aereas de transporte en AT, no desviables, se guardará una distancia mínima de 5 m. al conductor.

Los consumos industriales serán atendidos mediante circuitos de AT aéreos o subterraneos y transformadores propios.

27 ALUMBRADO PUBLICO.-

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada, se fijará de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexion del recubrimiento de la calzada.

TIPO DE VIA	Nivel medio de iluminación horizontal, para pavimento.	
	Oscuro	Claro
principal	16 lux	8 lux
secundaria	12	6
colectora	4	2
de reparto	2	1

La uniformidad es junto al nivel de iluminación - una importante característica del alumbrado publico, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternadas de luz y sombra. La relación entre iluminación máxima y mínima no deberá pasar de 6 para las vías principales y secundarias, ni de 8 para las colectoras y de reparto a los grupos de edificios.

Una uniformidad suficiente se consigue en general en las calles colectoras y de reparto con colocación de las - luminarias en cordón a un solo lado de la calzada y con altura aproximada al ancho de aquella. La relación entre la altura y separacion de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 - para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras. En las vías principales y las secundarias se exigirá la disposición bilateral con aparatos alternados y relación entre altura y separación de los puntos de luz de 1:2 a 1:3 - para las lamparas concentradoras y 1:4 a 1:6 para las dispersoras.

28 PAVIMENTACION.- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera 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 tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal el acabado de hormigón asfáltico y siendo admisible en la red secundaria el macadam con riego y el hormigón vibrado o blindado.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo se emplearán los pavimentos a base de enlosados adoquinado o encachado, sin resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles las sendas de peatones irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

29 PLANTACIONES.- El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantacion de arbolado, de las especies y el porte adecuados, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones y en los paseos y parques de estacionamiento comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanizacion.

30 RECOGIDA Y DISTRIBUCION DE BASURAS.- Un sistema de recogida de basuras deberá preverse en conexión con los servicios municipales de limpieza. En el caso de que esto no sea posible habrán de programarse las correspondientes estaciones de tratamiento -trituradoras, de cremación, biológicas, etc.- con la capacidad necesaria en -

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapí, 28 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

7 0 6 9 2 4 3 19 1

relación con la población a servir, a razón de 1,5 litros por persona. Quedan prohibidos los vertederos de basura al descubierto siendo permitidos en aquellas zonas designadas por el Plan General a tal fin los vertidos en zanjas con relleno por tongadas y posterior recubrimiento de tierra.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 16 - MADRID-16

IV NORMAS DE EDIFICACION

31 TIPOS DE EDIFICACION.- La edificación se divide en dos grandes grupos, cerrada y abierta, caracterizados por disponerse la superficie libre en el interior o alrededor de los edificios respectivamente. Se consideran los siguientes tipos:

a) cerrada, con patios interiores de solar.

b) cerrada, con patio de manzana.

c) abierta, con bloques exentos o aislados.

d) mixta, con bloques exentos sobre edificación baja cerrada.

32 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.- A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

a) Parcela: lote de terreno apto o no para la edificación.

b) Solar: superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanizada. En el caso de no cumplir las condiciones de estas normas se considera como inedificable y sujeto a reparcelación.

c) Alineación oficial de calle: límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada.

d) Alineación de fachada: límite a partir del cual podrían o deberán levantarse las construcciones.

e) Alineación interior: límite de la profundidad máxima de los edificios.

f) Dimensión mínima de solar: la más pequeña admisible en superficie o longitud de fachada.

g) Ocupación máxima del solar: porcentaje ocupado en la planta por la edificación.

h) Edificabilidad cúbica y superficial: aprovechamiento máximo del solar expresado en m3 de edificación/m2 neto de solar y m2 de edificación/m2 neto de solar, respectivamente.

i) Densidad de viviendas: número máximo de unidades de vivienda/Ha neta o bruta.

j) Altura de piso: distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.

k) Altura de la edificación: distancia en vertical desde el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano del último forjado.

l) Patio interior de solar: para ventilación e iluminación de locales interiores, cuyo ancho mínimo viene dado por el diámetro mínimo inscribible en función de la altura.

ll) Vuelos y miradores: cuerpos salientes respecto a la alineación de fachada cuya anchura se regula en función del ancho de la calle. Cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.

33 CONDICIONES GENERALES DE USO.- A los efectos de afinidad o incompatibilidad mutua se establecen los siguientes grupos de usos dentro de los perímetros urbanos:

a) uso de <u>vivienda</u>

Cª 1.- unifamiliar

Cª 2.- colectiva o multifamiliar.

b) uso de <u>comercio, almacenes y oficinas</u>

S.1.- en edificios de vivienda

S.2.- en naves o edificios independientes

S.3.- en manzanas completas

S.4.- en zonas o polígonos completos

S.5.- fuera de los perímetros urbanos.

c) uso de <u>industria</u>

Cª 1.- sin molestia para la vivienda

Cª 2.- incómoda para la vivienda

Cª 3.- incompatible con la vivienda

Cª 4.- agropecuaria.

Situaciones, igual que en b).

d) uso de <u>estacionamientos y garages</u>

Cª 1.- público, gratuito u oneroso

Cª 2.- privado.

e) uso <u>público y semipúblico</u>

Cª 1.- administrativo

Cª 2.- cultural

Cª 3.- religioso

Cª 4.- benéfico-sanitario

Cª 5.- hotelero

Cª 6.- espectáculos

Cª 7.- de relación

Cª 8.- deportivo.

f) uso de superficies verdes

Cª 1.- público

Cª 2.- privado.

34 CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS.- Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en los Planes Parciales o equivalentes.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación, tipo shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior e inferior. Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios hasta 4 plantas. La iluminación será cenital mediante linternas o claraboyas, con una superficie mínima de dos tercios de la superficie de caja de escalera. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de un metro.

35 CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.- Estéticas se distinguen los siguientes ambientes:

a) zonas o edificios de carácter histórico-artístico.

b) zonas de carácter típico o pintoresco.

c) zonas de interés paisajístico

d) zonas sin carácter especial.

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

En relación con la intensidad de los valores a conservar en cada zona se establecen tres grados de tratamiento.

1.- Composición rígida con arreglo a Proyectos o Instrucciones establecidas.

2.- Protección del carácter con obligación de adoptar módulos, materiales, colocaciones, cubiertas, alineaciones, alturas, etc., de acuerdo con los dominantes en el sector.

3.- Composicion libre, total o parcial.

Aclaración sobre 32-k): En el caso de terrenos en pendiente, dicha altura se tomará en el punto medio de la fachada correspondiente, sin exceder de tramos de fachada mayores de 30 m., en cuyo caso, se volverá a medir la altura máxima con el mismo criterio en los restantes tramos.

V NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

36 DIVISION EN ZONAS.- Con objeto de regular la edificación y uso del suelo en toda la extensión del término municipal de acuerdo con el carácter y destino del terreno se establece la siguiente división en zonas, delimitadas en el plano de zonificación y para cada una de las cuales rigen las condiciones particulares que se fijan en los apartados correspondientes.

I.-	VIVIENDA	1 Casco antiguo
		2 Multifamiliar
		3 Unifamiliar agrupada
		4 Unifamiliar aislada
II.-	COMERCIO	5 Comercial
III.-	EQUIPO COMUNITARIO	6 Especial
IV.-	INDUSTRIA	7 Pequeña industria y talleres
		8 Industria
V.-	VERDE	9 Verde público
VI.-	PATRIMONIO HISTORICO	10 Monumentos y conjuntos
VII.-	RUSTICO	11 Rústico de control
		12 Rústico de protección.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapi, 28 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

ZONA 1 CASCO ANTIGUO

37 DEFINICION DE LA ZONA.- Abarca esta zona el núcleo primitivo de la poblacion caracterizado por el empleo de manzanas de reducidas dimensiones, con edificación de baja altura(una y dos plantas), semiabierta a patios y corrales, o espacios verdes privados, orientados al cuadrante SE-SO.

38 CONDICIONES DE VOLUMEN.- A estos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

CONCEPTO	unidades
-SOLAR mínimo	80 m2 neto
-EDIFICABILIDAD máxima	4,5 m3/m2 neto
-OCUPACION máxima	65%
-ALTURA máxima	6 m. (2 plantas)
-DIMENSION FACHADA DE SOLAR mínima	6 m.
-FONDO máximo	4 veces el frente

Se considerarán edificables los solares que aun estando por debajo de la superficie mínima permitan la construcción de una vivienda en las condiciones del Art. 40 de estas normas cuando los mismos se hayasen inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de estas.

La ocupación máxima del solar vendrá determinada por las alineaciones oficiales de fachada o interiores que afectan a cada manzana, no pudiendo superar en ningún caso el 65% de aquel. La superficie de solar no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio verde privado sin que pueda ser destinada a otro uso ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos del Art. 70 de la Ley del Suelo.

Las alineaciones exteriores e interiores vendrán definidas en el Plan Parcial correspondiente. El vuelo máximo será de 0,90 m. y no ocupará más de la tercera parte de la longitud de la fachada.

39 CERRAMIENTOS.- Los cerramientos de los solares no podrán tener una altura superior a los 2 m. En los frentes correspondientes a calles la parte superior podrá estar constituida por elementos diáfanos, verjas, mallas metálicas, etc. sobre un basamento de fábrica de mampostería visto del país y con altura máxima de 1 metro.

40 PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDA.- Toda vivienda deberá constar como mínimo de un vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y otro de una cama.

41 CONDICIONES DE USO.- El uso de viviendas se permite en sus dos categorías de unifamiliar y multifamiliar.

El uso de almacenes, comercios y oficinas se permite hasta una superficie máxima de 250 m2.

El uso industrial se permite en situación 1ª y 2ª para la categoría 1ª. La categoría 2ª se admitira en situación 2ª hasta una superficie máxima de 200 m2.

El uso de estacionamientos y garages se regula conforme a lo establecido en el Art. 20 de estas Ordenanzas.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

Administrativo: permitido

Cultural: permitido

Religioso: en edificios independientes

Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios

Hotelero: permitido hasta 20 camas

Espectáculos: en locales cerrados

De relación: permitido

Deportivo: plazas para juegos de niños.

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, regulándose el verde publico conforme a lo establecido en el Art. 18 de estas normas.

42 CONDICIONES HIGIENICAS.- Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art. 34 de estas normas.

43 CONDICIONES ESTETICAS.- Los edificios catalogados como monumentos en el Art. 17 de estas normas no podrán alterar su fisonomía ni su estructura por encima de las medidas que aconsejen los estrictos criterios de conservación monumental. En los edificios importantes para la escena urbana se podrán hacer reformas parciales de los mismos siempre que quede garantizado debidamente la permanencia de las fachadas, cubiertas, espacios libres -

privados, etc., esenciales para el conjunto urbano o sector del que forman parte. El resto de las edificaciones deberá conservar el carácter propio de la arquitectura de la comarca, tanto en los materiales como en el diseño, ajustándose a l s alineaciones marcadas.

Los materiales permitidos en fachadas serán:

- piedras del país en fábricas vistas con despiece horizontal.
- revocos a la tirolesa en tonos claros, ocres ó blancos, o similares.
- ladrillo de tejar con amplias juntas, combinado con piedra del país.

y en cubiertas

- teja curva de tejar.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similares; las cubiertas de placas metálicas, de fibrocemento al natural, plásticos o embreados, y las coloraciones detonantes en carpinterías o paramentos.

Los pavimentos de calles y plazas serán pétreos con enlosados, encachados y zonas enarenadas. Para calles de tránsito rodado intenso podrán emplearse hormigón blindado o vibrado. La edificación se acompañará, en espacios públicos y privados de árboles de especies habituales; olmos, álamos, castaños, morera, higuera, etc.

Las manzanas y edificios señalados en el plano del casco, que a continuación se enumeran:

- Iglesia de la Concepción
- 2 Manzanas
- Casa de la Plaza (peluquería)
- Molino viejo.

se catalogarán como zona de monumentos y conjuntos (zona 10 apartado 97 f).

ZONA 2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

44 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende las zonas de nueva creación o las de transformación de vivienda unifamiliar o colectiva con edificación abierta -en bloques lineales de doble, triple y doble crujía pareada o bloques puntuales con escalera centrada- rodeada de espacios verdes privados.

45 CONDICIONES DE VOLUMEN.- A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones

GRADO	1	2	3	unidades
-SOLAR mínimo	2.000	1.000	600	m2.
-EDIFICABILIDAD máxima	1,25	2,25	3,00	m3/m2 solar
-OCUPACION máxima	20	25	33	% del solar
-ALTURA máxima	10,50(3)	10,50(3)	10,50(3)	m. (plantas)
-DENSIDAD máxima	50	75	100	nº viviendas Ha. solar

Las tres plantas máximas se entienden habitables. Puede existir una planta baja, sin sobrepasar la altura total, que admite unicamente el uso de aparcamientos. En todos los casos esta planta baja habrá de dejarse diáfana, sin cerramientos laterales ó solo de cristal.

Quedan expresamente prohibidos los áticos, torreones, etc.

Los fondos mínimos edificables serán de 10 m. para doble crujía y bloques puntales, 12 m. para triple crujía y 22 m. para doble crujía pareada.

La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 40 m. La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio verde privado, sin que pueda ser destinada a otro uso, ni parcelada, ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada salvo en los supuestos del Art. 78 de la Ley del Suelo.

Quedan prohibidas las alineaciones de bloques en serie de más de tres bloques paralelos. En ningún caso el número de bloques del mismo tipo excederá de 6.

46 SEPARACIONES Y RETRANQUEOS.- La separacion mínima entre cuerpos de edificación será de vez y media la altura. Los testeros de los bloques guardarán separaciones análogas.

Los retranqueos mínimos a linderos serán de tres cuartos partes de la altura.

Los retranqueos respecto a frentes de calles serán como mínimo de 6 m. para el grado 1 y 4 m, para el 2º y 3º.

47 CERRAMIENTOS.- Los cerramientos de los solares no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles la parte superior deberá estar constituída por elementos diáfanos metálicos o elementos vegetales pudiendo ser la parte baja de fábrica de mampostería vista y con altura máxima de un metro.

48 PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDA.- Toda vivienda deberá constar como mínimo de vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, un dormitorio de dos camas, no pudiendo superarse en ningún caso los topes máximos de densidad de viviendas por Ha. de solar.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapí, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

49 CONDICIONES DE USO.- Se permite el uso de vivienda multifamiliar - sola o combinada con la unifamiliar en desarrollos mezclados, siempre que se respeten los topes máximos de densidad de viviendas por Ha. neta de solar establecidos para los - distintos grados. En este último caso podrá emplearse cualquiera de los grados previstos para vivienda unifamiliar, - pero especialmente el 4º ó 5º.

El uso industrial se permite en situación 1º - para la categoría 1ª. Las categorías 2ª y 3ª solo se permitirán en situación 2º y 3º en las zonas reservadas para este fin.

El uso comercial y de oficinas se permite solo - en los emplazamientos que se fijen en los Planes Parciales - correspondientes.

El uso de estacionamiento y garages se regula - conforme a lo establecido en el Art. 20 de estas Ordenanzas.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

- Administrativo: centro cívico comercial
- Cultural: en edificios independientes.
- Religioso: en edificios independientes
- Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios
- Hotelero: en edificios independientes y hasta - 50 camas.
- Espectáculos: en edificios independientes
- De relación: en el centro cívico comercial
- Deportivo: en recintos cbiertos y para el servicio de la zona.

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, regulándose el verde público conforme a lo establecido en el Art. 18 de estas normas.

Maestro Chapi, 28 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

50 CONDICIONES HIGIENICAS.- Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art. 34 de estas normas.

51 CONDICIONES ESTETICAS.- La composición arquitectónica será libre siempre que se cumplan las condiciones generales del Art. 60 de la Ley del Suelo y las particulares siguientes, en cuanto a materiales y diseño:

- fachadas en fábricas vistas de piedra del pais -con despiece horizontal-, revocos a la tirolesa en tonos blancos o similares, hormigón visto moldeado o abujardado, ladrillo de tejar con anchas juntas combinado con piedra del pais.
- cubiertas a dos aguas de teja curva, pizarra y plana.

Quedan expresamente prohibidos las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similares, los balconas de bañera, las cubiertas de placas metálicas, plasticas de fibrocemento al natural o embreadas, y las colocaciones detonantes en carpinterias o paramentos y los ladrillos mecanicos rojo-pimentón.

La edificación se acompañara en los espacios publicos preferentemente de especies rusticas de hoja caduca - olmos, elámos, chopos - y en los espacios privados de una ponderada combinación de especies arbóreas y arbustivas de hoja persistente y caduca.

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapi, 28 - Tel. 259 78 15 - MADRID-16

0 0 0 7 0 6 9 2 4 4 5 7

ZONA 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

52 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende las zonas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares en disposición abierta -viviendas en fila o hilera- y cerrada -viviendas con patio o atrio- en forma de desarrollos semiextensivos.

53 CONDICIONES DE VOLUMEN.- A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	4	5	unidades
-PARCELA mínima	250	150	m2
-OCUPACION máxima	50	60	%
-ALTURA máxima	5,50(2)	5,50(2)	m.(plantas)
-EDIFICABILIDAD máxima	1,80	2,7	m3/m2 solar

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado sin que pueda ser destinada a otro uso ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos del Art. 78 de la Ley del Suelo.

La longitud máxima continua de fachada en fila o hilera no será nunca superior a 50 m.

54 SEPARACIONES Y RETRANQUEOS.- La separación mínima entre cuerpos de edificación en fila o hilera será para los bloques de eje Norte-Sur igual a vez y media la altura y de dos veces para los de eje Este-Oeste. Igual criterio servirá para los patios o atrios.

Los retranqueos mínimos de fachada y fondo de la parcela serán de 4 y 6 m. respectivamente, mientras que deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales. En el caso de viviendas con patio o atrio la alineación será libre en el interior de la parcela, pudiendo adosarse cualquier lindero sin previo acuerdo con el colindante. La medianería se tratará en este caso con los mismos materiales que la fachada. Para abrir huecos sobre la parcela colindante la distancia mínima será de tres metros.

55 CERRAMIENTOS.- Los cerramientos de las parcelas en caso de edificacion en fila o hilera no podrán tener una altura superior a dos metros. En los frentes correspondientes a calles la parte superior deberá estar constituída por elementos diáfanos o calados metálicos, de madera o de fábrica, pudiendo ser la parte baja de fábrica, hasta una altura de ochenta centímetros.

56 PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDA.- Toda vivienda deberá constar como mínimo de vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y uno de una cama.

57 CONDICIONES DE USO.- Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar en fila o con patio.

No se permite el uso comercial y de oficinas más que en los emplazamientos que se fijen en los Planes Parciales y exclusivamente para las necesidades de la correspondiente unidad urbanística.

Se permite la Categoría 1ª de uso industrial en situación 1ª. Las Categorías 2ª, 3ª y 4ª solo se permitirán en situación 2ª y 3ª en las zonas reservadas en los Planes Parciales para este fin.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapí, 28 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

El uso de estacionamientos y garages se regula conforme a lo establecido en el Art. 20 de estas normas.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

Administrativo: en el centro cívico comercial

Cultural: en el centro cívico comercial

Religioso: en edificios independientes

Benéfico-sanitario: consultorios y dispensarios

Hotelero: en edificios singulares y hasta 20 camas

Espectáculos: en edificios independientes

De relación: en el centro cívico comercial

Deportivo: en recintos abiertos y para el servicio de la zona.

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, reguléndose el verde público conforme a lo establecido en el Art. 18 de estas normas.

58 CONDICIONES HIGIENICAS.- Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Arts. 34 de estas normas.

59 CONDICIONES ESTETICAS.- Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Arts. 51 de estas normas.

JUSTO USLE ALVAREZ . Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

ZONA 4 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

60 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende los sectores destinados únicamente a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollos extensivos.

61 CONDICIONES DE VOLUMEN.- A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	1º	2º	3º	unidades
-PARCELA mínima	2.500	1.000	500	m2.
-OCUPACION máxima	10	15	20	%
-ALTURA máxima	6 (2)	5,50(2)	4,50(1,5)	m.(plantas)
-LONGITUD de fachada máxima continua	20	15	12	m.
-RETRANQUEOS mínimos a frente de calle	8	6	4	m.
a resto de linderos.	6	4	3	m.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio verde privado, sin que pueda ser destinada a otro uso distinto, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada salvo en los supuestos del Art. 78 de la Ley del Suelo.

62 EDIFICACIONES ADOSADAS.- En las zonas de 2 y 3 grado las edificaciones podran arrimarse a uno de los linderos o de los vértices interiores constituyendo viviendas unifamiliares adosadas, siempre que haya acuerdo fehaciente entre los colindantes, se -

solicite la autorización de construcción conjuntamente en un mismo proyecto, se edifiquen simultaneamente y exista convenio de conservación con criterios unitarios y plazos fijados.

63 CERRAMIENTOS.- Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles la parte superior deberá estar constituída por elementos diáfanos metálicos o de madera, o elementos vegetales, pudiendo ser la parte baja de fábrica de mampostería vista con altura máxima de 80 cm., sobre cuyo cuerpo podrán levantarse pilastras o contrafuertes para la fijación de verjas o celosías.

En el caso de zonas a media ladera donde el muro de cerramiento lo sea a la vez de contención de tierras podrá superarse la altura máxima permitida, siempre que se proceda al abancalamiento del terreno de la parcela con objeto de reducir en lo posible la altura del muro.

64 PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDA.- Toda vivienda deberá constar como mínimo de vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y otro de una cama.

65 CONDICIONES DE USO.- Se permite únicamente el <u>uso de vivienda</u> unifamiliar.

No se permite el <u>uso comercial y de oficinas</u> más que en los emplazamientos que se fijen en los Planes Parciales y exclusivamente para servir las necesidades de la zona.

El <u>uso industrial</u> se permite en situación 1ª para la categoría 1ª.

El uso de estacionamientos y garages se regula conforme a lo establecido en el Art. 20 de estas normas.

Se permite el uso público con las siguientes limitaciones:

Administrativo: en el centro cívico comercial

Cultural: en el centro cívico comercial

Religioso: en edificios independientes

Benéfico Sanitario: consultorios y dispensarios

Hotelero: en edificios independientes y hasta 20 camas.

Espectáculos: en el centro cívico comercial

De relación: en el centro cívico comercial

Deportivo: en recintos abiertos y para el servicio de la zona.

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, regulándose el verde público conforme a lo establecido en el Art. 18 de estas normas.

66 CONDICIONES HIGIENICAS.- Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art. 34 de estas normas.

67 CONDICIONES ESTETICAS.- Se regulan de acuerdo con lo establecido en el Art. 51 de estas normas.

ZONA 5 COMERCIAL

68 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende los sectores o manzanas en los que deben tener preferencia los usos comerciales, públicos y de servicios sobre los residenciales. El tipo de ordenación será en manzanas abiertas con itinerarios y recintos interiores para la circulación exclusiva de peatones y plazas perimetrales para estacionamiento de vehículos, y carga y descarga de mercancías.

69 CONDICIONES DE VOLUMEN.- A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	1 grupo de tiendas	2 centro vecinal	3 centro de barrio	
-SOLAR mínimo	50	100	200	m2.
-EDIFICABILIDAD máxima	1,5	3,0	4,5	m3/m2.
-ALTURA Máxima	4 (1)	6 (2)	8,5(3)	m.(plantas)

La longitud máxima continua de fachada será de 40 m.

La separación mínima entre cuerpos de edificación será al menos igual a la altura. El ancho de las calles comerciales oscilará de 6 a 12 m. entre frentes de escaparates, pudiendo retranquearse respecto a esta línea los Cuerpos Superiores de la edificación. La relación entre longitud y anchura no será superior a 10. Cuando se requiera una gran longitud de frente de tiendas es preferible desarrollarlo en una serie de calles, que permita la agrupación de comercios

por carácter y tamaño, y la obtención de diversos ambientes en el centro.

70 CONDICIONES DE USO.- Se admite el uso de vivienda, en sus dos categorías, en la planta superior de los edificios quedando prohibidos en la planta baja.

Se admite la instalacion de comercios, almacenes y oficinas de toda índole, y la construcción de edificios dedicados exclusivamente a estas actividades.

No se permite el uso industrial en los edificios comerciales salvo en los emplazamientos reservados en su caso dentro del centro respectivo para talleres o industrias de servicio de la población.

El uso de estacionamientos y garages se regula por lo establecido en el Art. 20 de estas normas.

Se admiten los usos públicos siguientes:

- administrativo: permitido
- cultural: permitido
- religioso: prohibido
- benéfico sanitario: consultorios y dispensarios
- hotelero: permitido hasta 50 camas
- espectáculos: en locales cerrados
- reunión: en locales cerrados
- deportivo: prohibido.

El uso de superficies de verde público se regula de acuerdo con el Art. 18 de estas normas.

71 CONDICIONES HIGIENICAS.- Además de lo preceptuado en estas normas o lo que se establece en los Planes Parciales las edificaciones en su conjunto y los locales dedicados a comercios, almacenes, oficinas, y en su caso, viviendas, cumplirán las normas

y prescripciones contenidas en los Reglamentos y otras disposiciones vigentes en las materias respectivas.

72 CONDICIONES ESTETICAS.- Para obtener el debido contraste las calles comerciales, de carácter angosto, desembocarán en plazas o espacios cívicos que proporcionen fondos de edificación con destino a cerrar las vistas total o parcialmente. En casos elementales se puede conseguir el mismo efecto mediante un edificio saliente o un pequeño giro de la traza de la calle.

Al dimensionar las plazas o espacios cívicos se tendrá en cuenta su función así como la función, el carácter y la significación urbana de los edificios que los configuran. El ancho mínimo de separación entre los edificios que formen un recinto concavo oscilarán de vez y medio a tres veces la altura máxima permitida.

En los casos de edificación mixta de comercios en las plantas bajas y viviendas u oficinas en las altas es preciso establecer una línea clara de separación entre los frentes de las tiendas y las plantas superiores, mediante marquesinas, voladizos o soportales.

El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el Art. 60 de la Ley del Suelo.

Los materiales a emplear serán en fachadas:

- piedra del país en fábricas vistas
- revocos a la tirolesa en tonos blancos, ocres o similares
- ladrillo de tejar con amplias juntas combinado con piedra del país, o mecánico en tonos claros
- hormigón visto moldeado o abujardado

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

- cerrajería de hierro en balcones, terrazas y cubiertas
- teja curva
- pizarra
- embaldosados o encachados de piedra del país
- embaldosados hidráulicos de áridos lavados.

Queda expresamente prohibidos las cubiertas de placas metálicas, plásticas, fibrocemento al natural y embreados y los coloridos chillones en carpinterías o paramentos, y el ladrillo mecánico de color rojo pimentón.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

ZONA 6 ESPECIAL

73 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende los sectores o recintos destinados al establecimiento de edificios, usos y servicios de carácter público.

74 CLASIFICACION.- A los efectos de estas normas se establecen los siguientes grupos:

- Edificios y servicios públicos: administrativos, culturales, religiosos, benéficos, sanitarios.
- Instalaciones deportivas: para práctica amateur, espectáculos al aire libre.
- Transportes y comunicaciones: estaciones de ferrocarril y autobuses, estaciones de servicio, playas y edificios de estacionamiento de vehículos, estaciones de radio y televisión, centrales de correos, telégrafos y teléfonos.
- Instalaciones de suministro: de agua, gas y electricidad, estaciones de bombeo y depuracion, depósitos reguladores de agua, depositos de carburantes y combustibles gaseosos, lonjas, almacenes frigoríficos, centrales lecheras.
- Servicios municipales: mercados, mataderos, lavaderos, extinción de incendios, limpieza de calles y jardinería, vertederos y tratamiento de basuras, recintos feriales y exposiciones al aire libre, cementerios.

- Instalaciones militares: cuarteles, campamentos, campos de maniobra, polígonos de tiro.
- Otros usos especiales: complejos turísticos, hoteleros, campings, etc.

75 CONDICIONES DE VOLUMEN.- En los Planes Parciales se definirán los emplazamientos y las condiciones particulares a que han de sujetarse las edificaciones, que no superarán en ningún caso el doble de las edificabilidades de las zonas en que se emplacen, ni un tope máximo de 1,5 m3/m2 de solar.

76 CONDICIONES DE USO.- Se admiten únicamente las edificaciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad prevista, quedando prohibidos todos los demás usos distintos del fijado. Deberá reservarse dentro de los terrenos de cada instalación la superficie precisa de estacionamientos públicos en función de las necesidades propias de la instalación o del número de plazas simultáneas servidas.

77 CONDICIONES HIGIENICAS.- Además de lo preceptuado en el Art. 34 de estas normas o lo que se establezca en los Planes Parciales, las edificaciones e instalaciones que tienen cabida en esta zona cumplirán las normas y prescripciones contenidas en los Reglamentos y disposiciones vigentes en las materias respectivas.

78 CONDICIONES ESTETICAS.- El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el Art. 60 de la Ley del Suelo.

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapí, 28 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

Los materiales a emplear serán en fachadas:

- piedra del país en fábricas vistas.
- revocos a la tirolesa en tonos blancos, ocres o similares.
- ladrillo de tejar con amplias juntas combinado con piedra del país.
- hormigón visto moldeado o abujardado.
- cerrajería de hierro en terrazas y solanas y en cubiertas.
- teja curva.
- pizarra,
- teja o placa URALITACOLOR en rojo o gris.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similar, las cubiertas de placas metálicas, de fibrocemento al natural o embreadas y los coloridos chillones en carpinterías o paramentos.

ZONA 7 PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES

79 DEFINICION DE LA ZONA.- Abarca las zonas destinadas a la instalación de talleres y pequeñas industrias de servicio para la atención del equipo doméstico y urbano, en edificios de una ó más plantas ocupando manzanas completas o partes de las mismas dedicadas exclusivamente a este uso.

80 CONDICIONES DE VOLUMEN.- A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	1	2	unidades
-TIPO de edificación	más de una planta	edificio de pisos	---
-SOLAR mínimo	250	500	m2.
- EDIFICABILIDAD máxima	3	4,5	m3/m2 solar
- OCUPACION máxima	60	60	%
- ALTURA máxima	6(1,5)	9,5 (3)	m.(plantas)

El fondo mínimo edificable será de 10 m. para ambos grados, debiendo tenderse al fondo de 15 m. en el grado 2 siempre que no lo impidan las características del solar.

La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 60 m. para el grado 1º y 40 m. para el grado 2º.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado sin que pueda ser destinada a otro uso ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapí, 23 - Tel. 259 73 16 - MADRID-16

del solar que incluye la construcción levantada, salvo en los supuestos del Art. 78 de la Ley del Suelo.

81 SEPARACIONES Y RETRANQUEOS.- La separación mínima entre cuerpos de edificación será igual a la altura del más alto o a su mitad, según se trate de locales viviendas o no respectivamente, - los que tienen iluminación y ventilación a dichos espacios. El mismo criterio servirá para patios, con un círculo mínimo inscribible de cuatro metros de diámetro.

El retranqueo mínimo a frente de calle será en todo caso de tres metros. En las zonas del grado 1 las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales siempre que haya acuerdo con los colindantes para edificarse en la misma forma o se establezca la edificación en hilera como - obligatoria en el correspondiente Plan Parcial; en caso contrario la edificación será aislada con un retranqueo mínimo de tres metros a todos los linderos.

82 CERRAMIENTOS.- Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,50 metros. En los frentes de - calles la parte superior deberá estar constituída por elementos diáfanos metálicos, mallas o alambradas, pudiendo - ser la parte baja de fábrica con altura máxima de un metro. Los talleres que por sus propias características tengan necesidad de almacenamiento de materiales al aire libre ocultarán dichos áreas, interiores, a la vista del público transeunte mediante cerramientos opacos de fábrica de una altura mínima de1,80 m.

83 CONDICIONES DE USO.-

En el grado 1 se admite el uso de vivienda unifamiliar adjunta a la nave o taller, con soluciones análogas a las previstas en la zona 3 vivienda unifamiliar agrupada - en fila o en patio -, debiendo existir la debida separación entre la edificación destinada a cada uso, que tendrán accesos distintos, y con una parcela mínima de 400 m2. En el grado 2 solo se admite una vivienda - para - el portero o vigilante - por edificio.

El uso comercial y de oficinas se reducirá exclusivamente a los locales anejos a los propios talleres y dedicados a la exposición y venta de los artículos producidos por los propios establecimientos industriales.

El uso industrial se permite en situación 1ª y 2ª para la categoría 1ª y en situación 2ª para la categoría 2ª. La superficie destinada a nave no podrá ser en ningún - caso superior a 500 m2.

El uso de estacionamientos y garages se regula conforme a lo establecido en el Art. 10 de estas normas - permitiéndose los patios para carga, descarga y estacionamiento comunes a varias industrias.

El uso público se prohibe en todas sus distintas categorías.

El uso de superficies verdes se admite en sus - dos categorías, regulándose el verde público conforme a lo establecido en el Art. 18 de estas normas.

84 CONDICIONES HIGIENICAS.-

Además de lo preceptuado en estas normas y lo que se establezca en los Planes Parciales las edificaciones e instalaciones cumplirán las normas o prescripciones contenidas en los Reglamentos y demás disposiciones vigentes en la materia respectiva.

85 CONDICIONES ESTETICAS.- El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el art. 60 de la Ley del Suelo.

Queda expresamente prohibido el empleo de los materiales siguientes:

- piedras pulimentadas.
- plaquetas de pasta vítrea o similar.
- cubiertas de placas metálicas, plásticas, de fibrocemento al natural, embreadas.
- coloridos chillones en fachadas.

ZONA 8 INDUSTRIA

86 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende las zonas destinadas exclusivamente a la construcción de edificios industriales exentos rodeados de espacios libres privados.

87 CONDICIONES DE VOLUMEN.- A estos efectos se establecen los siguientes grados y limitaciones:

GRADO	1º	2º	unidades
- SOLAR mínimo	2.000	500	m2.
- EDIFICABILIDAD máxima	4,5	3,00	m3/m2 solar
- OCUPACION máxima	60	70	%
- ALTURA máxima	9 (3)	6 (2)	m. (plantas)
- RETRANQUEOS mínimos a frente calle a resto linderos.	8 4	5 3	m. m.

La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 40 m.

Ninguna nave tendrá volumen total superior a 2.000 m3. aunque se permiten agrupamientos de varias naves enlazadas entre sí cuando el aspecto exterior manifieste claramente la condición de sucesivos volumenes agrupados. Ningún faldón de cubierta será de superficie plana superior a 200 m2.

Las edificaciones permitidas dentro de las parcelas son: edificios directivos y de oficinas que darán frente a las calles públicas de acceso, naves de fabricación o almacenamiento y edificaciones auxiliares.

La superficie de parcela no ocupada por las edificaciones se considera afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado - ajardinamientos, calzadas interiores, estacionamientos - sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada salvo en los supuestos del Art. 78 de la Ley del Suelo.

La separacion mínima entre cuerpos de edificación será igual a la altura del más alto o a su mitad según se trate de locales viviendas o no, respectivamente, los que tienen iluminación y ventilación a dichos espacios. El mismo criterio servirá para los patios, con un circulo mínimo inscribible de cuatro metros de diámetro.

En el grado 3 las edificaciones podrán arrimarse a los linderos laterales constituyendo industrias adosadas siempre haya acuerdo con los colindantes y en hileras no superiores a 40 m. debiendo guardarse en los extremos los correspondientes retranqueos laterales.

88 CERRAMIENTOS.- Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a los 2 m. y estando constituídos por un alambrado sobre basamento de fábrica de mampostería del país de 0,5 m. de altura.

El grado 2º tendrá preferente el uso de explotaciones agropecuarias sobre los demás.

89 CONDICIONES DE USO.- Se permite el uso de vivienda únicamente para vigilantes y porteros de las fábricas con un máximo de 2 viviendas y 100 m2. edificados por cada 5.000 m2. de parcela.

El uso comercial se permite solo en los emplazamientos que se fijen en los Planes Parciales correspondientes y exclusivamente para los establecimientos de tabacos, periódicos, cafetería y farmacia. Dentro de las industrias y para la exposición y venta de sus propios artículos se permite el uso comercial y de oficinas.

El uso industrial se permite en situación 2ª y 3ª para la categoría 2ª y en situaciones 4ª para las categorías 2ª y 3ª, para todas las industrias que cumplan lo establecido en el Art. 21 de estas normas, y salvo las insalubles o peligrosas según el Decreto 2419/61.

El uso de estacionamientos y garages se regula conforme a lo establecido en el Art. 20 de estas normas.

El uso público queda prohibido salvo las siguientes excepciones:

Cultural: enseñanza obrera dentro de las propias industrias.

Deportivo: recintos abiertos no lucrativos para el servicio de la zona.

El uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías, debiendo destinarse al menos un 15% de la superficie de las parcelas a ajardinamientos privados, preferentemente delante de los edificios directivos y de oficinas, regulándose el verde público de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de estas normas.

90 CONDICIONES HIGIENICAS.- Además de lo preceptuado en estas normas o lo que se establezca en los Planes Parciales las edificaciones o instalaciones industriales cumplirán lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo -

(O.M. 31 enero 1940), Reglamento de Actividades molestas, insalubles, nocivas y peligrosas (D 2411/61), Reglamento de Policía de Aguas y sus acuerdos y demás disposiciones vigentes en la materia.

Como condiciones particulares rigen las siguientes:

a) Queda prohibida la emanación de polvos o gases nocivos. La cantidad máxima de polvo emitido por las industrias no excederá de - 15 gr/m3., ni de 50 kg/hora.

b) Las aguas residuales cumplirán las siguientes condiciones:

- 30 mg/l de materias en suspensión como máximo.
- 10 y 15 mg/l de N y NH4, respectivamente, como máximo.
- pH comprendido entre 5,5 y 8,5.
- DBO equivalente a un máximo de 40 mg. de - oxigeno disuelto absorvido en 5 días a 18º C.
- 30º C de temperatura máxima.

Quedan prohibidos los vertidos de sustancias capaces de provocar la muerte de los peces, de compuestos cíclicos hidroxilados y de sus derivados halógenos, y de sustancias que favorezcan las coloraciones, olores o sabores - del agua.

c) Los ruidos producidos por las industrias no - superarán los 45 de cibelios en 1º y 2º situación y los 60 de cibelios en 3º y 4º situación. La medición se hará en la parte exterior

de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado para las situaciones 1ª y 2ª y en el eje de las calles contiguas a la industria para las situaciones 3ª y 4ª.

91 CONDICIONES ESTETICAS.- Para evitar conflictos de escala entre edificios correspondientes a grados distintos se agruparán los tipos similares en zonas homogeneas, debiendo evitarse que en cada manzana o supermanzana, haya parcelas correspondientes a más de dos grados, disponiéndose a la vez las fábricas mayores alineadas a lo largo de la vía más importante. En todos los casos los edificios administrativos darán frente a la calle disponiendo un espacio ajardinado o arbolado. Los espacios restantes deberán estar pavimentados.

El diseño arquitectónico será libre con las limitaciones generales establecidas en el Art. 60 de la Ley del Suelo.

Queda expresamente prohibido el empleo de los materiales siguientes:

- piedras pulimentadas.
- plaquetas de pasta vítrea o similar.
- cubiertas de placas metálicas, plásticas o fibrocemento al natural, embreados.
- coloridos chillones en fachadas.

ZONA 9 VERDE PUBLICO

92 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende los espacios públicos de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas arbonladas, parques, jardines, paseos, etc. y destinados al recreo y esparcimiento de la población o a la formacion de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

93 SUPERFICIE DESTINADA A ESTE USO.- En la redacción de los Planes Especiales, Planes Parciales y Proyectos de Parcelación, Urbanización y Edificación de viviendas, etc. se tendrán en cuenta las superficies mínimas que deben ser destinadas a este uso según lo establecido en el Art. 18 de estas normas.

94 CONDICIONES DE VOLUMEN.- En cualquier caso las edificaciones a emplazar en esta zona no ocuparán una superficie superior a 1/100 de la total, con altura máxima de una planta.

95 CONDICIONES DE USO.- Aparte de los usos de esparcimiento al aire libre, características de la zona, solo se permiten las construcciones auxiliares destinadas a los usos culturales y recreativos no lucrativos, compatibles con el carácter público de la zona quedando prohibidas todas las edificaciones que puedan desvirtuar el destino propio de la misma.

96 CONDICIONES HIGIENICAS.- Se resolverá al menos la compactación del terreno natural, la evacuacion de pluviales mediante cunetas y la iluminación de plazoletas y paseos. Cuando la extensión e importancia de la zona o la afluencia de público lo requiera se procederá a la pavimentación de los calzados para el tránsito rodado y de las aceras de peatones y a la instalación de fuentes y servicios sanitarios públicos conectados a las redes generales de la población.

97 CONDICIONES ESTETICAS.- Las plantaciones que se proyectan en plazas y paseos cívicos tendrán un carácter regular en su trazado y en su disposición, adecuándose a las características arquitectónicas de los edificios circundantes. Los parques y las fajas de defensa de vías de tránsito o de separación entre zonas distintas se tratarán con criterio paisajista en la elección y disposición de espacios, procurando enmarcar o cerrar vistas y poner en valor las formas naturales del terreno o las arquitectónicas de los edificios. En general en la composición de parques se empleará un diseño cóncavo con el fin de aumentar la sensacion de aislamiento respecto a zonas edificadas o las vías principales de tránsito.

JUSTO USLE ALVAREZ - Arquitecto
Maestro Chapi, 23 - Tel. 259 73 16 - MADRID-16

ZONA 10 MONUMENTOS Y CONJUNTOS

98 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende aquellos elementos, conjuntos o areas de interés histórico, artístico, arqueológico, pintoresco, etc., que por sí mismos o por el ambiente arquitectónico o estético que los caracteriza requieran la debida protección y una adecuada puesta en valor mediante el oportuno control sobre la zona circundante.

Deben distinguirse por una parte los monumentos nacionales, provinciales o locales, y los conjuntos histórico-artísticos declarados por el correspondiente órgano de la Administración, de aquellos otros que no estando declarados sea conveniente conservar, y que se catalogan a continuación:

a) Molino viejo.

b) Capilla cementerio San José.

c) Construcción rural - pajar.

d) " " - granja.

e) Conjunto casa del varón y edificaciones residenciales.

f) Construcciones del casco. Los edificios catalogados como monumentos en el Art. 98 de estas normas no podrán alterar su fisonomía ni su estructura por encima de las medidas que aconsejen los estrictos criterios de conservación monumental. En los edificios importantes para la organo urbano se podrán hacer reformas parciales del los mismos siempre que quede garantizada debidamente la permanencia de las fachadas, cubiertas, espacios libres privados, etc., esenciales para el conjunto urbano o sector

del que forman parte. El resto de las edificaciones deberá conservar el carácter propio de la arquitectura de la comarca, tanto en los materiales como en el diseño, ajustándose a las alineaciones marcadas.

Los materiales permitidos en fachadas serán:

- piedras del país en fábricas vistas con despiece horizontal.
- revocos a la tirolesa en tonos claros, ocres o blancos.
- ladrillo de tejar con amplias juntas, combinado con piedra del país.

y en cubiertas

- teja curva de tejar.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de paste vítreo o similares; las cubiertas de placas metálicas, de fibrocemento al natural, plásticos o embreados, y las coloraciones detonantes en carpinterías o paramentos.

Los pavimentos de calles y plazas serán pétreos con enlosados, encachados y zonas ajardinadas. Para calles de tránsito rodado intenso podrán emplearse hormigón blindado o vibrado. La edificación se acompañará, en espacios públicos y privados de árboles de especies habituales: olmos álamos, castaños, morera, higuera, etc.

99 CONDICIONES DE VOLUMEN.- Para los monumentos y conjuntos histórico-artísticos declarados regirán las condiciones establecidas en la calificación o declaración respectiva, tanto para el monumento o conjunto como para la correspondiente zona de respeto.

Para los entornos de los monumentos y las areas catalogadas en el artículo anterior, la altura máxima de las edificaciones será la dominante en la calle o plaza con un máximo de 6,00 m. medidos desde la rasante de la calle en el centro de la línea de fachada, hasta el plano inferior del último forjado.

100 CONDICIONES DE USO.-

En lo que se refiere a los propios monumentos la autorización de toda clase aprovechamientos y obras se entiende por definición sujeta a la estricta intervención de la Dirección General de Bellas Artes, de acuerdo con la competencia atribuida a la misma por la Ley de 13 de mayo de 1933, el Reglamento de 16 de abril de 1936, el Art. 60 del Decreto de 22 de julio de 1958 y demás disposiciones dictadas sobre la materia.

En las zonas sujetas a control y cuando no estén sujetas a otras limitaciones se permitirán todos los usos, con excepción de los usos industriales siguientes:

a) talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 7 CVA.

b) talleres o fábricas que requieren edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos elevados, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general o que atraigan tráfico pesado por calles no periféricas.

c) talleres mecánicos de reparación de vehículos pesados o de maquinaria agrícola, que obligue a su paso o estacionamiento en vías no periféricas.

101 CONDICIONES HIGIENICAS.- Además de lo preceptuado en estas normas y lo que se establezca en los Planes Parciales, las edificaciones e instalaciónes cumplirán las normas o prescripciones contenidas en los Reglamentos y demás disposiciones vigentes en las materias respectivas.

102 CONDICIONES ESTETICAS.- Se regulan conforme a lo establecido en el Art. 43 de estas normas.

ZONA 11 RUSTICO DE CONTROL

103 DEFINICION DE LA ZONA.- Abarca los terrenos, no comprendidos dentro de los perímetros urbanos ni de las areas de protección sobre suelo rústico, delimitados en el plano de zonificación del término municipal.

104 CONDICIONES DE VOLUMEN.- La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de terreno.

En las transmisiones de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan las unidades mínimas de cultivo que se señalan a continuación:

regadío	0,25	Has.
secano	2,00	Has.
forestal	2,00	Has.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición aislada, no adosada a linderos, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos.

La edificabilidad cúbica máxima permitida de 0,2 m3/m2 de terreno sólo podrá ser superada, y la parcela mínima reducida en los siguientes casos y según el procedimiento previsto en el Art. 46-3 de la Ley del Suelo.

- construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas para agricultores según planes del Ministerio de Agricultura (1,0 m3/m2).

- construccion a o instalaciones vinculadas a determinados terrenos (0,6 m3/m2).
- construcciones o instalaciones con un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico que requieran ser localizadas en el medio rural (0,4 m3/m2).
- edificación singular de vivienda unifamiliar que no forme núcleo de población y se asiente sobre parcela que no haya sido objeto de segregación (0,3 m3/m2).
- planes especiales de carácter turístico-residencial siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los Arts. 22 y concordantes de estas normas.

En cualquier caso la altura máxima de cualquier elemento constructivo sobrepasará los 9 m.

105 CONDICIONES DE USO.- Se permiten los aprovechamientos y <u>explotaciones del suelo</u> de los que éste sea naturalmente susceptible. La explotación de yacimientos, minas y canteras quedará condicionada al oportuno tratamiento de los residuos, cubriendo con tierra los escombreras o vertaderos, destruyendo los residuos de materia orgánica, y debiendo retirarse del terreno los materiales y maquinaria en desuso.

Se permiten las edificaciones destinadas a servir las explotaciones rústicas y las industrias dedicadas al aprovechamiento o elaboracion de productos agrícolas, ganaderos, forestales o extraídos del subsuelo, así como las industrias nocivas y peligrosas que estarán alejadas de los núcleos urbanos y de las carreteras.

JUSTO USLE ALVAREZ Arquitecto
Maestro Chapí, 23 - Tel. 259 73 15 - MADRID-16

Se permiten las edificaciones que aún no estando al servicio de la explotación directa del suelo deban ser emplazadas en suelo rústico, según las condiciones establecidas en los Art. 69 y 46-3 de la Ley del Suelo y 103 de éstas Normas.

Las instalaciones o edificaciones autorizables sin el trámite especial del Art. 46-3 de la Ley del Suelo - que se hayan de emplazar en los márgenes de las carreteras cumplirán en cuanto retranqueos, accesos, etc. las condiciones que se establezcan por la Jefatura de Obras Públicas - de acuerdo con la Ley de 7 de abril de 1952 y lo establecido en el Art. 59 de la Ley del Suelo. En el caso de las edificaciones y ordenaciones en suelo rústico que hayan de autorizarse mediante el trámite especial del Art. 46-3 de la Ley del Suelo, los retranqueos para las edificaciones y cerramientos serán los que figuran en el Art. 19 de estas normas para suelo rústico.

Las edificaciones o instalaciones en las zonas marginales de los ferrocarriles deberá cumplir lo establecido en la Ley de Policía de Ferrocarriles, de 20 de noviembre de 1877, guardando un retranqueo mínimo de 20 m. de la arista exterior de desmontes y terraplenes.

Las edificaciones o instalaciones en proximidad a las líneas de transporte de energía en AT cumplirán lo - establecido en el Decreto de 23 de febrero de 1949, manteniendo una separación mínima horizontal de 5m. al conductor más próximo.

Las edificaciones o instalaciones autorizables sin el trámite especial de la Ley del Suelo cumplirán lo establecido en la Ley de Aguas de 1879-Arts. 36 y 39-, las condiciones contenidas en los Arts. 339 y 407 del Código Civil, y Decreto 2495/66 cuando hayan de emplazarse en orillas de embalses, riberas de ríos, rambles, torrenteras o barrancos. En las zonas de propiedad privada que sean objeto de Planes Especiales de carácter turístico residencial se dejará a lo largo de los cauces naturales una faja de protección de 15 m. y de uso público qué será computable a efectos de superficie verde pública y habrá de medirse desde la línea de máxima avenida o línea de cornisa del terreno en los cauces escarpados.

Los anuncios visibles desde la vía pública deberán cumplir lo establecido en el Decreto de 2o abril de 1967 sobre Publicidad exterior, quedando expresamente prohibidos en las zonas visibles desde las carreteras.

106 CONDICIONES HIGIENICAS.- Además de lo preceptuado en el Art. 34 de estas normas o lo que se establezca en los Planes Especiales las edificaciones o instalaciones que tienen cabido en esta zona cumplirán las normas y prescripciones vigentes en las materias respectivas.

Los vertidos a cauces públicos requerirán la previa autorización de los Servicios Hidráulicos del Ministerio de Obras Públicas.

107 CONDICIONES ESTETICAS.- Se prohibe la explotación de canteras en laderas o cerros que por su situación den origen a la aparición de desmontes o terraplenes desnudos o destruyan las formas naturales del terreno en el entorno visual de las poblaciones

o a lo largo de las carreteras.

Estas explotaciones y en general, los movimientos de tierras que afecten al aspecto del paisaje solo podrán realizarse cuando hayan sido autorizados, mediante la fijación previa de las rasantes finales del terreno y las oportunas medidas de repoblación, en el correspondiente proyecto.

Las edificaciones cumplirán respecto a situación masa y altura, lo establecido con carácter general en el Art. 60 de La Ley del Suelo. El diseño arquitectónico, aun siendo libre, armonizará con el tradicional de la comarca.

Los materiales a emplear en fachadas serán:

- piedra del país en fábricas vistas.
- revocos a la tirolesa en tonos blancos, ocres o similares.
- ladrillo de tejar con amplios juntos combinado con piedra del país.
- hormigón visto, moldeado o abujardado.
- cerrajería de hierro en rejas, terrazas o solanas.

Y en cubiertas:

- teja curva de tejar.
- pizarra.

Quedan expresamente prohibidos los ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similar; las cubiertas de placas metálicas, plásticas, de fibrocemento al natural y embreados, y las coloraciones detonantes de carpintería o paramentos.

ZONA 12 RUSTICO DE PROTECCION

108 DEFINICION DE LA ZONA.- Comprende aquellos terrenos cuyas características naturales y de paisaje deben ser objeto de especial conservación y defensa no pudiendo ser dedicados a utilizaciones que implicaren transformación de su destino propiamente agrícola, ganadero o forestal.

109 CONDICIONES DE VOLUMEN.- La facultad de edificar se ejercerá, en todo caso, en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de terreno.

En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos de protección no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan las unidades mínimas de cultivo que se señalan a continuación:

regadío	0,25	Has.
secano	2,00	Has.
forestal	2,00	Has.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición aislada, no adosada a linderos quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente bloques de pisos.

Para las además condiciones de volumen, se atendrá al Art. 61 de estas normas, en grado 1º.

110 CONDICIONES DE USO.- Se permiten exclusivamente los aprovechamientos del suelo de los que sea este naturalmente susceptible en forma de explotaciones agrícolas, pecuarios y forestales. La explotación de canteras y yacimientos quedará condicionada al oportuno tratamiento de residuos cubriendo con tierra las escombreras o vertederos, destruyendo los residuos de

materia orgánica y debiendo retirarse del terreno los materiales y maquinaria en desuso.

Se permiten las edificaciones destinadas a servir las explotaciones rústicas y las industrias dedicadas al aprovechamiento o elaboración de los productos de la propia explotación.

No tienen cabida en esta zona las excepciones del Art. 69-1, limitación segunda de la Ley del Suelo.

Las instalaciones o edificaciones autorizables que se hayan de emplazar en los márgenes de las carreteras cumplirán en cuanto a retranqueos, accesos, etc., las condiciones que se establecen en el Art. 29 de estas normas para suelo rústico.

Las edificaciones o instalaciones en las zonas marginales de los ferrocarriles deberán cumplir lo establecido en la Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 noviembre 1877, guardando un retranqueo mínimo de 20 m. de la arista exterior de desmontes y terraplenes.

Las edificaciones o instalaciones en proximidad de líneas eléctricas AT cumplirán lo establecido en el Decreto de 23 febrero 1949 manteniendo una separación mínima horizontal de cinco metros al conductor más próximo.

En el caso de edificaciones o instalaciones a orillas de cauces públicos o embalses se atenderá a lo establecido en los Arts. 36 y 39 de la Ley de Aguas de 13 junio 1879, las condiciones contenidas en los Arts. 339 y 407 del Código Civil y en el Decreto 2495/67.

Dentro de la zona quedan prohibidos los anuncios en las zonas visibles desde las carreteras, de acuerdo con el Decreto de 20 abril de 1967 sobre Publicidad Exterior.

111 CONDICIONES HIGIENICAS.- Además de lo preceptuado en el Art. 34 de estas normas las edificaciones e instalaciones que tienen cabida en esta zona cumplirán las normas y prescripciones contenidas en los Reglamentos y otras disposiciones vigentes en las materias respectivas.

Los vertidos a cauces públicos requerirán la previa autorización de los Servicios Hidráulicos del Ministerio de Obras Publicas.

112 CONDICIONES ESTETICAS.- Se regulan conforme a lo establecido en el Art. 107 de estas normas.