

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la C.P.U. en sesión celebrada el día 20 SET. 2000 habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios, constando este documento de ..... hojas, y de ..... planos, numerados y diligenciados.



# MUNICIPIO DE NOBLEJAS (TOLEDO)

EL SECRETARIO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento coincide fielmente con el aprobado por el Pleno Municipal en la Sesión de 23 MAR 2000 Noblejas, 23. MAR. 2000. .... El Secretario

*[Handwritten signature]*



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

# NORMAS URBANÍSTICAS

Arquitecta-Urbanista  
ADELA ORTEGA SEGURA

FECHA: MARZO 2.000

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento coincide fielmente con el aprobado por el Pleno Municipal en la Sesión de ~~23 MAR 2000~~ 23 MAR 2000  
Noblejas, 23 MAR 2000  
El Secretario,

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS:

### INDICE

#### 1. OBJETO Y FINALIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

- 1.1. Objeto general.
- 1.2. Objeto específico.
- 1.3. Documentos.
- 1.4. Vigencia, revisión y modificación de las NNSS.
- 1.5. Rango jerárquico.
- 1.6. Efectos de la aprobación de las NNSS, publicidad y obligatoriedad.

#### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- 2.1. Fundamentos generales.
- 2.2. Clasificación del suelo.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha ~~26 SET, 2000~~ 26 SET, 2000

#### 3. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

- 3.1. Instrumentos de desarrollo del Planeamiento.
- 3.2. Instrumentos de gestión.

#### 4. NORMAS GENERALES SOBRE LA EDIFICACION, USOS DEL SUELO Y DE PROTECCION.

- 4.1.- Norma general de la edificación.
- 4.2.- Condiciones particulares de los usos.
- 4.3.- Condiciones generales de protección.

#### 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y APTO PARA URBANIZAR NO PROGRAMADO.

- 5.1. Régimen del suelo no urbanizable.
- 5.2. Régimen del suelo apto para urbanizar no programado.

5.3. Normas particulares para el suelo no urbanizable.

## 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y DEL APTO PARA URBANIZAR.

6.1. Normas comunes.

6.2. Normas particulares para el suelo apto para urbanizar.

6.3. Normas particulares en suelo urbano.

## 7. ANEXO: INDICACIONES VINCULANTES DE LOS ORGANISMOS COMPETENTES.

7.1. Educación y Cultura,

7.2. DE Agricultura Y Medio Ambiente

7.3. DE LA EXMA. Diputación Provincial

7.4. Confederación hidrográfica del Tajo.

7.5. Carreteras del estado.

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente  
documento coincide fielmente con el aprobado por  
el Pleno Municipal en la Sesión **23 MAR. 2000**  
Noblejas, .....

El Secretario,



Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha..... **26 SET. 2000** .....



## 1. OBJETO Y FINALIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

El objeto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento tanto en su aspecto más general como específico queda definido en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, en sus artículos vigentes, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de la Ley de Castilla-La Mancha.

### Objeto general.

De acuerdo con la Ley del suelo, el objeto general de las presentes Normas es establecer el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo. Los aspectos de la actividad urbanística son:

- a) Planeamiento urbanístico.
- b) Ejecución del planeamiento
- c) Intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
- d) Intervención en la regulación del mercado del suelo.

La dirección de la actividad urbanística se rige por los siguientes principios.

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la Administración urbanística competente.
2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por esta, o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.
3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o en su caso, mediante concesión.
4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

### Objeto específico.

La ordenación urbanística de los municipios se podrá realizar a través de normas subsidiarias de planeamiento.

Para el desarrollo de las normas subsidiarias de planeamiento municipal se utilizarán los instrumentos de planeamiento derivado que sean procedentes, de acuerdo con las clases de suelo que aquellas incorporen.

De conformidad con lo dispuesto en La Ley del Suelo, podrán formularse directamente planes especiales.

Las Normas subsidiarias de planeamiento municipal clasificarán el suelo en las siguientes clases:

- a) Suelo urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo ésta a un Plan Especial de Reforma Interior.
- b) Suelo apto para urbanizar, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento coincide fielmente con el aprobado por el Pleno Municipal en la Sesión de 23 MAR 2000  
 Noblejas, a 23 MAR 2000  
 El Secretario.

y niveles de intensidad.

- c) Suelo no urbanizable, fijando, en su caso, normas de protección.

Las Normas Subsidiarias municipales fijan las siguientes determinaciones

- a) Fines y objetivos de su promulgación.  
 b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.  
 c) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.  
 d) Definición del concepto de núcleo de población.  
 e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.  
 f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.  
 g) Normas urbanísticas.  
 h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.  
 i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.  
 j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

#### Documentos

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contienen los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.  
 b) Plano de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.  
 c) Planos de ordenación que expresan, según los distintos supuestos, las determinaciones que fija la Ley.  
 d) Normas urbanísticas de la ordenación que establecen y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

#### Vigencia y revisión de las Normas.

Tendrán vigencia indefinida.

La Ley regula lo referente a la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico que podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

Se entiende por **revisión** del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como **modificación** del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 SET. 2000

**Plan general.**

Cuando las circunstancias lo exigieren, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de las Normas Subsidiarias, previa audiencia de las Entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

**Rango jerárquico.**

De acuerdo con La Ley, las Normas Subsidiarias del Planeamiento se redactan con la finalidad de definir para este municipio que carece de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento tendrán el rango jerárquico del Plan que sustituyen.

**Efectos de la aprobación de los Normas, publicidad y obligatoriedad.**

La Ley regula que las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva.

La Ley establece que las Normas Subsidiarias con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismo en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

Los particulares, al igual que la administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones obre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en las Normas, instrumentos de desarrollo y normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO****Fundamentos generales**

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 20 SET 2000

La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá, entre otras, a las siguientes finalidades:

- a) Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Según la Ley, la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

Se establece que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las Leyes.

**Clasificación del suelo**

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
 Para hacer constar que el presente  
 documento ha sido firmado con el aprobado por  
 el Pleno Municipal en la Sesión de 23 MAR. 2000  
 Noblejas, 23 MAR. 2000  
 El Secretario,

Las Normas clasifican el territorio en las siguientes clases: Suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

Se considera **suelo urbano**:

a) Los terrenos a los que el planteamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimientos de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

El suelo clasificado como **apto para urbanizar** por las normas subsidiarias de planeamiento se equipara al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.

(Dentro del suelo urbanizable el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio plan.

b) Suelo no programado, integrado por el que sólo pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el suelo apto para urbanizar se equipara al suelo urbanizable programado.

Según la Ley constituirán el **suelo no urbanizable** los terrenos que las Normas no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, de la flora o el equilibrio ecológico.

### 3. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

#### 3.1. Instrumentos de desarrollo del Planeamiento.

##### 3.1.1. Tipos.

##### a. Programa de actuación urbanística.

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar sin olazos o no programado se efectuará de conformidad con las Normas, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. Los programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha 26 SET. 2000

GOBIERNO DE NOBLEJAS  
TOLEDO  
NOBLEJAS  
SECRETARÍA  
GENERAL

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión de aprovechamiento tipo en todo su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo siguientes.
- c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y de más servicios que se prevean.
- d) División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

3. Los programas de Actuación Urbanística constarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria que refleja la información urbanística utilizada.
- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.
- c) Planos de ordenación.
- d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes parciales.
- e) Plan de Etapas.
- f) Estudio económico-financiero.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 SET. 2000

**b. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como apto para urbanizar desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, las Normas Subsidiarias del Planeamiento respectivamente, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento, y, en ningún caso, podrán modificar sus determinaciones.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de este título.
- b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terrenos para parque y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en ese apartado deberán ser de dominio y uso público.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión de aprovechamiento tipo en todo su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo siguientes.
- c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y de más servicios que se prevean.
- d) División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

3. Los programas de Actuación Urbanística constarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria que refleja la información urbanística utilizada.
- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.
- c) Planos de ordenación.
- d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes parciales.
- e) Plan de Etapas.
- f) Estudio económico-financiero.

**b. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como apto para urbanizar desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, las Normas Subsidiarias del Planeamiento respectivamente, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento, y, en ningún caso, podrán modificar sus determinaciones.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el capítulo II de este título.
- b) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terrenos para parque y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en ese apartado deberán ser de dominio y uso público.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran

construir, agrupadas según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

c) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3. Respecto de las dotaciones señaladas en las letras c), d) y e) del número anterior, El Plan Parcial expresará su carácter público o privado con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

4. Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en la letra e) del número segundo de este artículo, las relaciones entre estas y las correspondientes a las letras c) y d) del mismo número y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, podrán fijarse reglamentariamente.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente. En casos excepcionales, el órgano competente de la respectiva Comunidad Autónoma podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo aconsejen.

5. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

#### c. Planes especiales.

Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 26 SET. 2000

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Territoriales y sin necesidad de previa aprobación de las Normas Subsidiarias, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

b) Ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en las normas subsidiarias del

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
 DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento coincide fielmente con el aprobado por el Pleno Municipal en la Sesión de 23. MAR. 2000.  
 Noblejas, 23. MAR. 2000...  
 El Secretario.

planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades.

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Normas Subsidiarias.
- b) Ordenación y protección e recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Territorial o del Plan de Ordenación correspondiente, y, en su defecto, las propias de su naturales y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y formas correspondientes.

#### d. Otros instrumentos

##### d.1. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle comprenderá los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

##### d.2. Proyectos de Urbanización

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 SET. 2000

1. Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación si régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras de comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de

APROBAMIENTO DE NOBLEJAS  
 para hacer constar que el presente  
 documento es idéntico al aprobado por  
 el Pleno Municipal en la Sesión de 23 MAR 2000

23 MAR 2000 ...

El Secretario

proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

### d.3. Catálogos

La protección a que el planeamiento se refiere cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos, cuya aprobación se efectuará simultáneamente con la de aquél. No obstante, los bienes inmuebles declarados de interés cultural, se registrarán por su legislación específica.

#### 3.1.2. Elaboración y aprobación de los Planes.

Se regirá por La Ley, respecto a la suspensión del otorgamiento de licencias, respecto a los planes de iniciativa particular, respecto de los documentos, y respecto de la tramitación.

#### 3.1.3. Competencia y procedimiento

Se regirá por las Leyes respecto a la formulación de Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística, respecto a la tramitación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización; respecto a la competencia para la aprobación definitiva; respecto a los plazos para aprobación definitiva de instrumentos del planeamiento de desarrollo; referente a la implicación del silencio positivo; respecto a la subrogación de la Comunidad Autónoma; respecto a la tramitación de catálogos; respecto a la publicación.

### 3.2. Instrumentos de gestión.

#### Áreas de reparto y aprovechamientos tipo.

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha.....

26 SET. 2000

1. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán para la totalidad del suelo urbano una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios, con inclusión o no de los sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo, según disponga la legislación urbanística aplicable.
2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto, cuya delimitación se hará conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.
3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:
  - a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él.  
 Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto.
  - b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.
  - c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.
  - d) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de

planeamiento.

Para cada área de reparto el Plan General o Programa de Actuación Urbanística o instrumentos equivalentes, según los casos, definirán el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en la Ley, referente al cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable :

1. El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 del artículo anterior.

3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

#### Otras determinaciones

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

3. Si el planeamiento general calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un una uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

#### Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias, de aprovechamiento

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, según esta Ley, y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

2. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso, se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

#### Inaplicación de aprovechamiento tipo

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido en la

PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS  
 DE ..... haber constar que el presente  
 documento es una copia fielmente con el aprobado por  
 el Pleno Municipal en la Sesión de 23 MAR. 2000 y FE  
 Noblejas, 23 MAR. 2000  
 El Secretario,

disposición adicional primera.

#### 4. NORMAS GENERALES SOBRE LA EDIFICACION, USOS DEL SUELO Y DE PROTECCION.

##### 4.1.- Norma general de la edificación.

##### 4.1.1- Objetivo.

La presente Norma General de la edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en los usos con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen de acuerdo con los cinco conceptos que regulan la edificación, a saber:

- Condiciones de la ordenación.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

##### 4.1.2.- Condiciones de la ordenación.

##### 1) Parcela.

Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

##### 2) Parcela edificable.

Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Viene definida por su alineación y linderos.

##### 3) Parcela mínima.

Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor permitida para su edificación.

##### 4) Alineación.

Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

##### 5) Lindero.

Es la línea que separa una parcela de otra.

##### 6) Rasante.

Es la cota altimétrica de un terreno o calle.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha..... 26 SET 2000

##### 4.1.3.- Condiciones de volúmenes.

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
 DEFIENDE y hace constar que el presente  
 documento es una copia fielmente con el aprobado por  
 el Pleno Municipal en la Sesión del día 23 MARZO de  
 Noblejas, 23 MAR. 2000...  
 El Secretario,

### 1) Edificabilidad.

Es el coeficiente que en función de la superficie de la parcela, determina, en metros cuadrados, la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela o sector. Se medirá en las parcelas edificables, sobre la superficie neta definida por sus linderos y alineación.

### 2) Superficie construída.

Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela.

### 3) Cómputo de la superficie construída.

A los efectos del cálculo de la superficie construída de una parcela, computarán todas las construcciones realizadas sobre la rasante del terreno, calle o patio.

Computarán aquellas construcciones cuyo forjado de techo se encuentre a una altura superior a 1,50 m. sobre la rasante. En este caso computará todo el frente que presente esta altura considerando la profundidad total del edificio.

Computarán todas las buhardillas y mansardas que tengan una altura libre superior a 2,20 m. Así mismo, computarán todas las construcciones que teniendo el forjado de techo con una altura menor de 1,5 m. sobre la rasante se destinen a uso distinto de garaje e instalaciones de edificio.

No computarán las terrazas, balcones, ni los porches. Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 SET. 2000

### 4) Superficie ocupada.

Es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluídos los cuerpos volados.

### 5) Densidad.

Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que puede asentarse en un sector, en función de su superficie.

Este prámetero se tomará sobre la superficie bruta.

### 6) Altura de la edificación.

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara interior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o en número de plantas.

### 7) Cómputo de la altura del edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluída la baja, que se construyan por encima de la rasante y las buhardillas y mansardas que tengan una altura libre superior a 2,20 m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del último forjado, en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada.

GOBIERNO MUNICIPAL DE NOBLEJAS  
Para constar que el presente  
Decreto Municipal es finalmente aprobado por  
el Cabildo Municipal en la Sesión del día 23 MAR. 2000FE  
Noblejas, 23 MAR. 2000  
El Secretario.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura fijada, de acuerdo con los apartados anteriores.

En edificios que den a dos calles de distinta cota o cuando exista diferencia entre la fachada de calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta se computará la altura midiendo sobre la cota más baja.

#### 8) Altura de piso.

Es la distancia entre la cara superior de dos forjados consecutivos.

#### 9) Retranqueo.

Es la separación que media entre la fachada de un edificio y la alineación o linderos. Los retranqueos deberán de cumplirse en todos los puntos de la alineación o linderos que así se determine, midiéndose perpendicularmente a estas líneas.

#### 10) Medianería.

Es la fachada de un edificio que se asienta sobre el plano definido por el lindero de la parcela.

#### 11) Tipología de la edificación.

##### - Edificación cerrada.

Es aquella que su línea de fachada se sitúa sobre la alineación marcada en el plano correspondiente.

En los tramos de la alineación, no ocupados por la edificación deberá de construirse un cerramiento opaco, con acabado de fachada, de 2,20 m. de altura mínima.

##### - Edificación agrupada.

Es aquella que puede construirse en uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante.

##### - Edificación aislada.

Es aquella que se construye guardando unos retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos.

Deberá de guardar un retranqueo mínimo a la alineación exterior y a los linderos de tres metros.

#### 4.1.4.- Condiciones higiénicas.

##### 1.- Locales vivideros.

Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposos o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas.

Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 26 SET. 2000

COMITÉ DE NOBLEJAS  
 Se hace constar que el presente  
 documento fue aprobado íntegramente con el aprobado por  
 el Consejo Municipal en la Sesión 213. MAR. 2000 FE  
 23 MAR 2000  
 Noblejas, ...  
 El Secretario

Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

- Ventilación.

Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a 1/12 de la superficie del local.

- Iluminación.

Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no sea inferior a 1/6 de la superficie del local. Un hueco así calculado sólo podrá dar iluminación a un fondo máximo de 10 m.

- Distancia a los paramentos exteriores.

Todo hueco de iluminación deberá de estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior de 1/2 la altura total del edificio y no menor de 3 m. La distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

## 2.- Locales exteriores.

Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros los huecos deberán de dar vista a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público; calles, plazas, zonas verdes, etc.
- Espacios libres privados abiertos a los espacios públicos antes señalados.

### 4.1.5.- Condiciones estéticas.

#### 1.- Respeto del medio urbano.

En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse.

Se pondrá especial cuidado en las condiciones del volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.,) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.,).

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto forma. Deberá de respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

#### 2.- Cuerpos volados y balcones.

Se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior en calles de anchura mayor a 6 metros y podrán hacerlo a partir de una altura 3,50 m. Ten drán carácter de miradores acristalados en todo su perímetro. Y no volarán más de 0,50 metros.

Los balcones tendrán un saliente máximo de las mismas características que para los cuerpos volados, permitiéndose los balcones corridos. Irán provistos de elementos de seguridad de cerrajería.

Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,30 m.

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha 26 SET. 2000

... HEMENTO DE NOBLEJAS  
 ... hacer constar que el presente  
 ... fuertemente con el aprobado por  
 ... principal en la Sesión d 23 .MAR. 2000-E  
 Noblejas, 23 .MAR. 2000...  
 El Secretario,

### 3.- Toldos comerciales.

Los toldos tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2,20 m. Su saliente será como el de los cuerpos volados. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos.

### 4.- Anuncios.

Los anuncios guardarán el máximo respeto al edificio en el que se ubique. Sólo se permiten anuncios en la planta baja de los edificios, debiendo ir colocados sobre los huecos de la fachada manteniendo su ritmo.

### 5.- Cerramientos.

Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado.

Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable.

### 6.- Protección del arbolado.

El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados deberá ser conservado.

Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia.

Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservándose en buen estado las plantaciones.

### 4.2.- Condiciones particulares de los usos.

#### 4.2.1.- Objetivo.

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos y la edificación de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos.

El destino del suelo tiene una primera clasificación según se ocupe o no por la edificación. En el caso primero los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Servicios Terciarios.
- d) Dotacional.

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha 26 SET. 2000

En el caso segundo los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- b) Dotación de parques y jardines públicos.
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

**4.2.2.- Clasificación de los usos.****4.2.2.1.- Residencial.**

Definición: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas. Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25% de la superficie de esta.

**1.- Tipologías.****a) Unifamiliar.**

Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la propiedad.

**b) Multifamiliar.**

Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.

**2.- Condiciones del uso residencial.****a) Condiciones legales.**

Las viviendas y los edificios en ellos ubicadas cumplirán con las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación.

**b) Vivienda exterior.**

Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

**c) Locales vivideros.**

Se consideran locales vivideros en las viviendas, el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

**d) Programa mínimo de la vivienda.**

Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

**e) Dimensiones mínimas.**

- Dormitorio de una cama. Superficie mínima 6 m<sup>2</sup>., anchura mínima 2 m.
- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 10 m<sup>2</sup>., anchura mínima 2 m.
- Comedor. La superficie mínima será de 12 m<sup>2</sup>., aumentada en tantos m<sup>2</sup>., como número de camas se prevean, a razón de 1m<sup>2</sup>., por cama.
- Cocina. Superficie mínima 5m<sup>2</sup>.
- Baño. Superficie mínima 3,60 m<sup>2</sup>.
- Aseo. Superficie mínima 1,80 m<sup>2</sup>.

**f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda.**

Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha 26 SET. 2000

- Los pasillos tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,20 m. Las puertas de los pasillos de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,10 m.

- La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

- Anchura mínima en todo su recorrido 1 m. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

- El rellano en el que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1,20 m. En el caso de que dé acceso al ascensor será de 1,70 m.

- Deberá disponer de luz y ventilación exterior pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 m. de anchura mínima.

- La huella de la escalera no podrá ser inferior a 25 cm., y la tabica no podrá ser superior a 19 cm.

g) Aparcamiento.

Será necesario preveer, dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por vivienda.

#### 4.2.2.2.- Industrial.

##### 1.- Definición.

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

##### 2.- Tipologías.

Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

##### a) Compatibles con el uso residencial.

Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Debiendo cumplir las siguientes condiciones según su situación:

##### a.1. En planta baja de edificios de vivienda:

- 150 m<sup>2</sup>., superficie construída máxima.

- Nivel sonoro máximo de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Ni sonoro máximo de 40 dBA.

- Potencia máxima utilizada 10 Kw.

##### a.2. En edificios exentos

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

26 SET. 2000

- Parcela máxima 600 m2.
- Potencia máxima utilizada 50 Kw.
- Altura de la edificación 5 m.
- Nivel sonoro de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

#### b) Molestas para el uso residencial

Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y las que se encuencan definidas como molestas en el Reglamentos de Actividades antes mencionado.

#### c) Incompatibles con el uso residencial.

Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.

Una síntesis se expresa en el ANEXO DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

En cuanto al uso de industria, se establece la clasificación de características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/61.

Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son los señalados en el cuadro siguiente, que relaciona unidades de superficie ,acústicas, y de potencia mecánica.

La medición de decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

Lo límites de potencia mecánica señalados podrán ser aumentados en un 50% cuando se utilicen máquinas accionadas por motores aclopados.

Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, u otros similares, a los cuales, se le aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

#### Categorías

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha... 26 SET. 2000

Situación	Unidad	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
a	M2 CV dB	50 2 40	NO	NO	NO	NO
b	M2 CV dB	150 6 45	200 6 45	NO	NO	NO
c	M2 CV dB	200 10 45	300 10 50	NO	NO	NO
d	M2 CV dB	—	400 15 55	600 20 60	NO	NO
e	M2 CV dB	—	—	1.000 30 65	2.000 100 70	NO

**3.- Condiciones del uso industrial.**

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.
- Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.
- Aparcamiento. Se preveerá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construídos.

**4.2.2.3.- Uso de servicio terciario.**

**1. Definición.**

Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad como son : los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes.

**2. Clasificación.**

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 SET. 2000

## a) Por el tipo de actividad:

- Oficinas, se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.
- Comercial, se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales dedicados al ocio, esparcimiento y espectáculos.
- Hotelero, se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.

## b) Por su situación respecto al uso residencial:

- En edificios con uso residencial.
- En edificios exclusivos.

**3. Condiciones del uso terciario.**

## a) Condiciones generales.

- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen.
- Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:
  - Anchura mínima de 1,20 m.
  - Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
  - No se permiten los rellanos partidos o compensados.
  - Dimensión mínima de huella 27 cm.
  - Dimensión máxima de tabica: 18 cm.
  - No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos que tendrán como condición una anchura mínima de 1m.

## b) Condiciones del uso de oficinas.

- Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.
- Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup>. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.
- Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construída.

## c) Condiciones del uso comercial.

- Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial.
- En edificios con uso residencial sólo se admiten en planta baja debiendo de cumplir las siguientes condiciones:
  - Acceso independiente para el público al de la vivienda.- Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.
  - El nivel de ruido producido entre las 22 h. y las 8 h. no podrá ser superior a 3 dBA al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
  - Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup>. construídos.

**4.2.2.4. Uso dotacional.**

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha..... 26 SET. 2000 .....

Noblejas, ... 23 MAR 2000  
 El Secretario.

## 1. Definición y clases.

Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- a) EQUIPAMIENTO destinado a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales: educación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte, religioso.
- b) SERVICIOS URBANOS cuando se destina a alguno de los siguientes aspectos: mercados de abastos y centros de comercio básico, servicios de la Administración y otros para salvaguarda de personas y bienes, defensa, cementerios.
- c) SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES destinados a la provisión de suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etc

## 2. Condiciones de uso de equipamientos.

- Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

- Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

## 4.3.- Condiciones generales de protección.

### 4.3.1.- Protección de la red de transportes.

#### a) SISTEMA VIARIO.

Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/1.990 de 28-XII de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la Comunidad Autónoma. Y supletoriamente la Ley 25/1.988 de 29-VII y el Reglamento General de Carreteras de 8-II-77.

En concreto, para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria y su entorno, se estará a lo dispuesto en el Cap. IV de dicha Ley, donde se establece el uso de los mismos como zonas de dominio público, servidumbre y de protección, con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo autopistas, autovías y vías rápidas del resto de las carreteras.

- Para las vías del primer tipo, las zonas 1, 2 y 3 tendrán respectivamente ocho, cincuenta y cien metros respectivamente.

- Para el resto de las carreteras las zonas 1, 2 y 3 tendrán tres, ocho y treinta metros respectivamente.

Al margen de esta zonificación, la línea de edificación deberá situarse:

- en el primer tipo de vías mencionado a 50 metros desde la arista exterior de la calzada;

- a 25 metros en las carreteras de la red básica y

- a 18 metros en el resto de carreteras.

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha.....

26 SET. 2000

*[Handwritten signature]*

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y VÍAS RÁPIDAS		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación (8 m)
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación (16 m)
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación (75 m)
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (50 m)

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO RESTO DE CARRETERAS		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación (3 m)
a 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación (5 m)
a 30 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación (22 m)
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

En el caso de alguna variante, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada, tendrán la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Para las travesías, la línea límite de edificación se podrá situar a una distancia inferior de acuerdo con el art. 27, al que se acoge el presente Plan Urbanístico, justificado por el dimensionamiento racional y aprovechable de las manzanas que bordean la travesía, conformadas así a su vez por la estructura general del pueblo. De otro lado, la variante en fase de APROBACIÓN DE PROYECTO convertirá la travesía en una vía urbana más.

En estas áreas del suelo urbano se tendrá muy presente lo dispuesto en el art. 44 en cuanto a la autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público o de servidumbre de las travesías, cuya competencia recaerá en el Ayuntamiento en cuanto se apruebe el presente Plan.

Además de estas disposiciones legales, las fincas que bordean los caminos rurales en todo el término municipal deberán respetar una distancia de 1,5 metros desde la arista exterior de los mismos para cualquier elemento de cerramiento que se quisiera levantar. Se establece la obligación de que no haya una longitud mayor de 100 metros sin la posibilidad de cruzarse dos tractores.

En cuanto a la protección de la vía de FERROCARRIL hay que atenerse a la L.O.T.T. de 1.989 (Ley 16/87) y de su Reglamento (Real Decreto 1211; BOE 08/10/90), que prescribe que las actuaciones urbanísticas colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento o medidas de seguridad y la adecuada conservación de los mismos.

Para suelo no urbanizable se prescribe un retranqueo de la línea de edificación de 20 metros desde la arista exterior de la explanación. La zona comprendida entre la vía y 8 metros desde esta misma arista, se considera zona de dominio público; la zona de servidumbre queda

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 SET. 2000

*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
 DILIGENCIA Para hacer constar que el presente  
 documento coincide fielmente con el aprobado por  
 el Pleno Municipal en la Sesión del día 23 MAR 2000  
 Noblejas, 23 MAR 2000...  
 El Secretario

delimitada por la arista de explanación y una línea paralela a 20 metros de ésta y el área de  
 afección queda delimitada por esta arista y otra paralela a 50 metros. En SUELO URBANO, la  
 línea de retranqueo de edificación se sitúa a 8 metros desde la arista exterior de explanación; la  
 de dominio público a 5 metros; la de servidumbre a 8 metros y la de afección a 25 metros.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO SISTEMA GENERAL FERROVIARIO SUELO NO URBANIZABLE		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 20 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 20 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la explanación

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO SISTEMA GENERAL FERROVIARIO SUELO URBANO		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 5 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 8 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la explanación

b) Líneas de energía eléctrica.

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

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28-11-68

(U= Tensión compuesta en KV).

-Edificios y construcciones a  $3,3 + U/100$  m. con un mínimo de 5 m.

-Bosques, arbolado y masas de arbolado:  $1,5 + U/100$  m.  
con un mínimo de 2 m.

-En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de industria del 20-11-66).

c) Otras redes o conducciones.

Igualmente se respetarán servidumbre como gaseoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas y de cualquier otro tipo de instalaciones.

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha 26 SET 2000

**4.3.2.- Terrenos ganados a cauces públicos.**

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si so consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones dictadas por las Confederaciones y Comisarías de Aguas.

**4.3.3.- Protección de aguas para abastecimiento público y privado.**

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse, si no se han cumplido las condiciones señaladas en la Ley de Aguas y los Reglamentos que la desarrollan.

Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes. En caso de que dichas captaciones sean positivas, no podrán hacer uso del caudal sin la debida autorización municipal.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

**4.3.4.- Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.**

Las explotaciones mineras, o cualquiera otras calificadas como nocivas (industrias del papel, celulosa, azucareras, curtidos, colas alumínicas potásicas, talleres de flotación, para el beneficio y concentración de materiales, fábricas de gas, productos secundarios de la industria del coque o del petróleo, de sosa, textiles y anexas, u otras similares), deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que pueden ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar, en que se efectue el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria agrícola o forestal.

Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en la legislación correspondiente.

Cuando el efluente que proceda de estaciones depuradoras sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto, se ceñirá a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento.

**4.3.5.- Fábricas de yeso y de cemento.**

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por las fábricas de cemento, se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada por Decreto de 7-11-68.

**4.3.6.- Pescaderías, carnicerías y vaquerías.**

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del núcleo urbano, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de gallinado y aves, dentro del núcleo urbano.

Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 26 SET. 2000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento cubre fielmente con el aprobado por el Pleno Municipal en la Sesión del 23 MAR 2000

Noblejas, 23 MAR 2000

El Secretario

**4.3.7.- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.**

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el art. 3º del Reglamento de Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (Decreto de 30-11-61, nº 2.414/61) solo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m. a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada (art.4º del mismo Reglamento).

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

**4.3.8.- Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.**

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada el 21-6-68.

**4.3.9.- Ruidos y vibraciones.**

En los comercios, casas-habitaciones, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

**4.3.10.- Explosiones e incendios.**

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 26 SET. 2000

Las industrias de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirán en en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnica, polvorines, garaje y estaciones de servicio, deberán atenerse an cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas (art. 25) y demás Reglamentos específicos que le afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23-5-61 y Orden Ministerial de 1-12-64 del Ministerio de Industria.

Los polvorines y pirotécnicos, según se establece en el art. 22 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 25-7-1.920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27-12-46.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial (B.O.E. de 10 de Abril de 1.946) de 23-2-46 referente a "Instalaciones y reglamentos para la instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras" y el Decreto 3.151/68 de 28-11 referente a "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión". La instalación de

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS  
 DILIGENCIA para hacer constar que el presente  
 documento es copia fielmente con el aprobado por  
 el Pleno Municipal en la Sesión de 23 MAR 2000 FE  
 Noblejas, 23 MAR 2000  
 El secretario

estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el art. 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico para baja tensión". (Decreto 2.413/73 de 20 de Septiembre).

#### 4.3.11.- Vehículos de motor.

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos (art. 90 del Código de la Circulación). Se vigilará el nivel sonoro de los vehículos de motor (art. 210 III. del Código de la Circulación y Decreto 1.439/72 de 25-5/B.O.E. 9-6) sobre Homologación de vehículos automóviles en lo que se refiere al ruido por ellos producido.

#### 4.3.12.- Riesgos mecánicos

La protección contra los riesgos de la edificación se regirán por las normas específicas de seguridad de las estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargo, elevadoras, etc.

Las condiciones de seguridad de los teleféricos se regularán por el Decreto de 10-5-66.

#### 4.3.13.- Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

La protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales del presente Proyecto de Delimitación, debiendo observarse las siguientes pautas a tal efecto:

1. **DISPOSICION GENERAL.** No se concederá licencia a todo plan, proyecto o asto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.  
 Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, exploraciones mineras, grandes industrias, u otras instalaciones), que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias, ante la Comisión Provincial de Urbanismo.  
 Se prohíbe el vallado de fincas rústicas, por la ruptura paisajística que conlleva.
2. **NUEVAS CARRETERAS.** Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.  
 En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario, fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje
3. **RECTIFICACIONES EN EL TRAZADO VIARIO.** En aquellos tramos de carreteras o caminos que por la alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
4. **CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO.** Dada la condición

especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Igualmente se prohíbe la extracción de áridos en todo el término municipal excepto en obras de interés y uso público local.

Se prohíbe la extracción de calizas en todo el término municipal, excepto para uso de carácter ornamental.

5. **CESE DE LAS EXPLOTACIONES.** Las canteras y demás instalaciones mineras que cese en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.
6. **VERTEDEROS DE LAS INSTALACIONES MINERAS.** Se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose se desparramamiento por laderas de montañas o acumulación de valles.  
En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.
7. **CONCURSOS DE EMBELLECIMIENTO DE PUEBLOS.** Con la redacción de las bases se procurará no alterar el peculiar carácter de los pueblos, huyendo de fomentar el falso tipismo y su homogenización de lo folklórico en el aspecto urbano. Simultáneamente tenderán a conseguir la promoción de valores estéticos y autóctonos y sobre todo la mejora del hábitat residencial y urbano.
8. **REPOBLACIONES FORESTALES.** Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.
9. **SILOS PARA CEREALES Y DEPOSITOS DE AGUA.** No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano.
10. **ANUNCIOS Y CARTELES.** Se estará a lo dispuesto en la Ley 51/74 de 19 de Diciembre, de Carreteras (art. 36, y en el Decreto 917/67 de 20 de Abril), Normas para publicidad exterior con carácter general y a lo dispuesto en estas Ordenanzas.  
Se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten o realicen directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc. En cualquier caso será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal, que habrá de estar condicionada a la aceptación por el anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva licencia.

11. **BASUREROS Y ESTERCOLEROS.** Se situarán en lugares donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal. Y se rodearán de pantallas arbóreas. En este sentido se prevén la localización en el ángulo SE de un filtro verde. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 m. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incinfradores de contaminación atmosférica controlada.
12. **CEMENTERIO DE VEHICULOS.** Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

#### 4.3.14. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO:

##### 1.- Ambito de aplicación.

Este catálogo recoge los edificios y yacimientos que se relacionan a continuación y se sitúan en el plano P-6 y se detallan en el documento de catálogo de las NNSS. Así mismo se incluyen aquí las características más destacadas. Son los inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico o de los incoados y declarados Bienes de Interés Cultural a efectos de establecer por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico el control de las futuras obras que se realicen en los mismos, siendo requisito imprescindible previo a la concesión de la licencia Municipal el Informe favorable de la Comisión de Patrimonio, tal como figura en el art. 15 de las Normas Provinciales de Planeamiento urbanístico aplicado en los inmuebles incluidos en el Inventario, o en el art. 19 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español para los inmuebles o conjuntos Históricos incoados o declarados de Bien de Interés Cultural.

##### 2. Catalogo de edificios protegidos.

Están incluidos en el inventario del patrimonio arquitectonico de interes historico-artístico.

- Documento 667 **451150100001** Iglesia de Santiago Apóstol. Medieval. Moderno.  
 Documento 668 **451150100002** Ermita de la Magdalena. Moderno  
 Documento 669 **451150100003** Fuente Vieja de los tres caños. Moderno  
 Documento 670 **451150100004** Convento de las Monjas.  
 Documento 671 **451150100005** Oratorio. Estilo Popular  
 Documento 672 **451150100** Ermita de San Isidro. Popular

#### CATALOGO HISTORICO. ELENCO DE YACIMIENTOS

- 07451150001** Iglesia de Santiago Apóstol. Medieval. Moderno.  
**07451150002** Ermita de la Magdalena. Moderno  
**07451150003** Fuente Vieja. Moderno  
**07451150004** Revienta Cubos. Eneolítico  
**07451150005** Boca del Egido. Eneolítico  
**07451150006** El Egido. Eneolítico  
**07451150007** La Matilla. Neolítico

Visto y conforme por la Comisión  
 Provincial de Urbanismo en sesión  
 de fecha 26 SET. 2000

- 07451150008 El Quinto. Eneolítico  
 07451150009 La Mira. Medieval.  
 07451150010 El Acirate/ Dehesa de Torrique. Eneolítico.  
 07451150011 Picos de Torrique. Neolítico.  
 07451150012 Pontón chico. Moderno  
 07451150013 Pontón Grande. Moderno.  
 07451150014 La Veguilla baja. Romano; Visigodo. Moderno.  
 07451150015 Cerros de la Veguilla. Eneolítico.  
 07451150016 Cerros de la Veguilla/ Camino al Molino. Neolítico.  
 07451150017 Cueva de Villacampa. Romano.  
 07451150018 Almendros del Tajo. Neolítico.  
 07451150019 El Hoyón. Neolítico.  
 07451150020 El Tinto Canijo. Neolítico  
 07451150021 El Tinto Canijo/ La Semilla. Neolítico.  
 07451150022 El Garrón. Neolítico.  
 07451150023 Mata Caballos. Eneolítico.  
 07451150024 El Cantizal. Neolítico.  
 07451150025 El Cachete. Eneolítico.  
 07451150026 Camino al Molino. Romano.  
 07451150027 Aldehuela. Varias épocas.  
 07451150028 Riscos de la Veguilla Baja. Indeterminado.  
 07451150029 Ermita de las Casas de Torrique. Moderno.  
 Ermita-Panteón (Avda. de Aranjuez/Avda. Margaritas  
 Bodega Hnos. García de la Rosa (C/ Barreras)

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha.....

26 SET. 2000

### 3.- Condiciones Urbanísticas generales.

Las condiciones urbanísticas de los edificios catalogados serán las fijadas por la zona en que se encuentren ubicados, con la condición adicional de permitirse únicamente las obras de reparación, restauración y rehabilitación, prohibiéndose expresamente la demolición de los mismos, estas obras deberán contar con el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico.

3.1) El Ayuntamiento podrá instar la reacción extrema de la Administración de cultura frente a obras que afecten a los inmuebles señalados, siempre que aprecie la concurrencia de las previsiones a tal objeto establecidas en la Ley de Patrimonio Histórico Español. (art. 25 y 37-2).

3.2) A título informativo se incluye en el texto de Normas el siguiente recordatorio de preceptos legales de eventual aplicación:

"Conforme a lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico español y 4 de la correlativa Ley Castellano-Manchega 4/90, de 25 de Mayo, los Ayuntamientos de esta Región están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción, como a notificar a la misma Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que sufran los bienes componentes de ese patrimonio.

El Secretario

A fin de dar cumplimiento a lo obligado en el a.2º de la citada Ley Regional de patrimonio Histórico, se previene que, caso de llegarse a la constatación o razonable presunción de existencia de restos arqueológicos en algún área comprendida en ese ámbito territorial, para llevar a cabo en la misma actividades edificatorias o de remoción de terrenos, será preciso que el respectivo propietario o promotor realice a su cargo estudio referente a su valor arqueológico, con preceptivo y previo conocimiento y control de la mencionada Consejería de Educación y Cultura; órgano éste al que compete tanto comprobar la cualificación de quien haya de dirigir los trabajos arqueológicos necesarios a tal objeto, y que los mismos estén planteados con el debido rigor (confiriéndoles en su caso, la preceptiva autorización), como para emitir su inexcusable visado al oportuno informe arqueológico que en definitiva se le presente".

#### 4.- Condiciones particulares. Actuaciones adecuadas de acuerdo con su estado.

Las actuaciones que se sugieren se orientan a la ordenación y conservación de los edificios inventariados. Sólo para la Iglesia y el Ayuntamiento podría ser interesante su declaración como monumentos.

#### Normas Arqueológicas. (ANEXO).

Visto y conforme por la Comisión  
Provincial de Urbanismo en sesión  
de fecha 26 SET. 2000

Para dar cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 20 y 21 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, dado que de la información arqueológica disponible en relación con el ámbito territorial afectado por la presente norma urbanística se desprende la constatación o razonable presunción de existencia de restos de dicha índole en las áreas del mismo que se señalan, las actividades de edificación o de remoción de terrenos que, siendo susceptibles de incidir sobre tales restos, hayan de tener lugar en esas concretas áreas quedan sujetas al control arqueológico previo que se pasa a regular.

2º Previamente a cualquier actividad edificatoria o de remoción de terrenos que se tenga proyectado realizar sobre inmuebles incluidos en las anteriores áreas, los propietarios o promotores implicados realizarán, a su cargo, estudio referente a su valor arqueológico.

3º Los trabajos arqueológicos de prospección o, en su caso, de escavación oportunos para verificar el estudio indicado en la norma anterior deberán contar previamente con autorización, por tiempo determinado, de la Consejería de Educación y Cultura; la cual comprobará, a tal efecto, tanto la cualificación de quienes sean propuestos como Directores de aquéllos, mediante acreditación de su condición de titulados superiores y observación de su "curriculum vitae" y del pertinente informe de una institución dedicada a la investigación arqueológica, paleontológica o etnográfica que avale su competencia en alguna de estas materias, como que dichos trabajos arqueológicos estén planteados con suficiente rigor técnico.

4º El estudio arqueológico a que se refieren las normas anteriores habrá de concluir en informe del Director de los trabajos, acorde con las siguientes determinaciones:

- a) Contendrá una valoración arqueológica del área estudiada y, en su caso, propuesta referente a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados y las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.