

# **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES AL FONDEGUILLA**

EQUIPO REDACTOR:

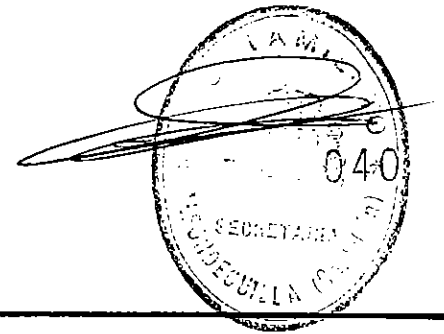
F. DELCAMPO  
J. M. SERISUELO

DOCUMENTO:

**NORMAS URBANISTICAS**



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



INDICE.

**TITULO PRIMERO : GENERALIDADES.**

**CAPITULO 1°. AMBITO DE APLICACION.**

- Art.1°. Ambito territorial.
- Art.2°. Carácter vinculante.
- Art.3°. Obligatoriedad de la observancia.

**CAPITULO 2°. VIGENCIA Y REVISION.**

- Art.4°. Vigencia.
- Art.5°. Modificaciones de las Normas.
- Art.6°. Revisión.

**CAPITULO 3°. INFORMACION.**

- Art.7°. Publicidad.
- Art.8°. Cedula urbanistica.

**CAPITULO 4°. TERMINOLOGIA.**

- Art.9°. Definiciones.

**CAPITULO 5°. INTERPRETACION.**

- Art.10°. Interpretación.

**TITULO SEGUNDO : NORMAS GENERALES.**

**CAPITULO 1°. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.**

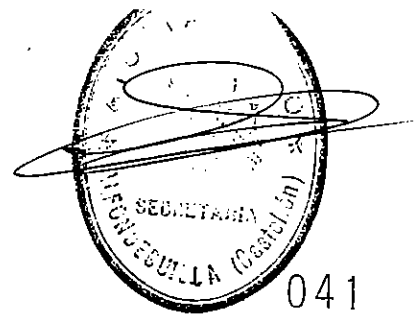
- Art.11°. Clasificación del suelo.
- Art.12°. Calificación del suelo.

**CAPITULO 2°. LICENCIAS.**

- Art.13°. Actos sujetos a licencia.
- Art.14°. Solicitud de licencia.
- Art.15°. Procedimiento.
- Art.16°. Tramitación.
- Art.17°. Limitaciones de las licencias.
- Art.18°. Caducidad.
- Art.19°. Comienzo de las obras.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**CAPITULO 3°. POLICIA DE OBRAS.**

- Art.20°. Seguridad en la via publica.
- Art.21°. Canalones y bajantes.
- Art.22°. Maquimarias.
- Art.23°. Edificaciones auxiliares.
- Art.24°. Andamios.
- Art.25°. Servicios publicos.
- Art.26°. Responsabilidades.
- Art.27°. Obras de reparaciones urgentes.

**CAPITULO 4°. CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL.**

- Art.28°. Vivienda exterior e interior.
- Art.29°. Dimensiones minimas de las viviendas..
- Art.30°. Condiciones de las piezas.
- Art.31°. Condiciones de iluminacion y ventilación.
- Art.32°. Aislamientos.
- Art.33°. Escaleras.
- Art.34°. Ascensor.
- Art.35°. Patios interiores.
- Art.36°. Patios exteriores o de fachada.
- Art.37°. Acometida de agua potable.
- Art.38°. Acometida de alcantarillado.
- Art.39°. Acometida energia electrica.
- Art.40°. Chimeneas.

**CAPITULO 5°. CONDICIONES HIGIENICAS DE COMERCIOS Y OFICINAS.**

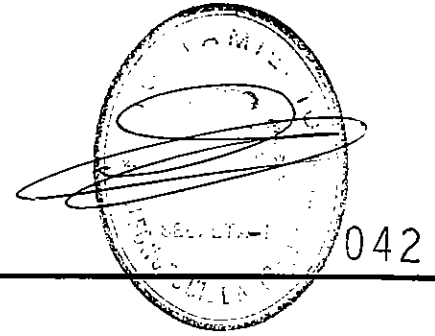
- Art.41°. Comercio en semisótano.
- Art.42°. Comercio en sótano.
- Art.43°. Comercio en Planta baja.
- Art.44°. Comercio en Planta primera.
- Art.45°. Servicios sanitarios.
- Art.46°. Instalaciones eléctricas e iluminación artificial.

**CAPITULO 6°. OBRAS DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.**

- Art.47°. Concepto.
- Art.48°. Limitaciones.
- Art.49°. Obras permitidas.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**CAPITULO 7º NORMAS DE URBANIZACION.**

- Art.50º. Ambito de aplicación.
- Art.51º. Abastecimiento.
- Art.52º. Saneamiento.
- Art.53º. Vertidos.
- Art.54º. Sistema de viarios.

**CAPITULO 8º RUINAS.**

- Art.55º. Edificios ruinosos.
- Art.56º. Expediente.
- Art.57º. Procedimiento.
- Art.58º. Peligro de eminente ruina.
- Art.59º. Desalojo.

**CAPITULO 9º ESTUDIO DE DETALLE Y PERI.**

- Art.60º. Estudios de Detalle y PERI.

**TITULO TERCERO : NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO.**

**CAPITULO 1º. RESIDENCIAL.**

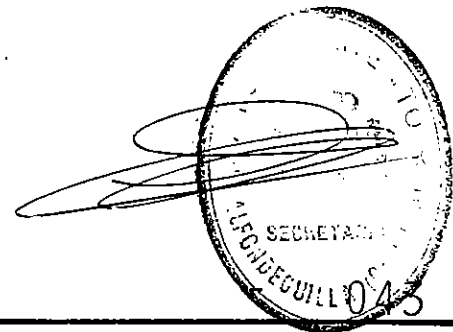
- Art.61º. Delimitación .
- Art.62º. Usos permitidos
- Art.63º. Obras permitidas .
- Art.64º. Solar edificable .
- Art.65º. Alturas y rasantes
- Art.66º. Determinación de la altura.
- Art.67º. Salientes y vuelos .
- Art.68º. Profundidad edificable.
- Art.69º. Chaflanes.
- Art.70º. Cubiertas.
- Art.71º. Fachadas principales.
- Art.72º. Fachadas secundarias y medianeras.

**CAPITULO 2º. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.**

- Art.73º. Delimitación .
- Art.74º. Usos permitidos.
- Art.75º. Condiciones de la edificación.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**CAPITULO 3º. ESPACIOS LIBRES.**

- Art.76º. Delimitación .
- Art.77º. Usos permitidos.
- Art.78º. Condiciones de la edificación .

**TITULO CUARTO : NORMAS EN SUELO DE INTERES HISTORICO.**

**CAPITULO 1º ESPACIOS DE INTERES.**

- Art.79º. Castillo de Castro.
- Art.80º. La Nevera.
- Art.81º. Calvario y Ermita.
- Art.82º. Iglesia Parroquial.

**TITULO QUINTO : NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPITULO 1º. NORMAS COMUNES PARA SUELO NO URBANIZABLE.**

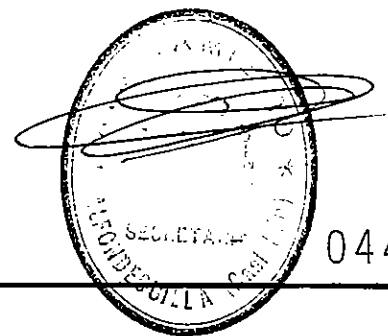
- Art.83º. Ambito de aplicación.
- Art.84º. Núcleo de población.
- Art.85º. Edificabilidad.
- Art.86º. Construcciones agrarias.
- Art.87º. Construcciones industriales.
- Art.88º. Edificaciones e instalaciones de interés público.
- Art.89º. Edificios de viviendas
- Art.90º. Edificios aislados.
- Art.91º. Construcción en edificios fuera de ordenación

**CAPITULO 2º. NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

- Art.92º. Suelo no urbanizable forestal.
- Art.93º. Suelo no urbanizable agrícola.
- Art.94º. Suelo no urbanizable P-1.
- Art.95º. Suelo no urbanizable P-2.
- Art.96º. Red de transportes fuera de la zona urbana.
- Art.97º. Servidumbre de paso a tendidos de energía eléctrica.
- Art.98º. Vías pecuarias.
- Art.99º. Cauces públicos.
- Art.100º. Del medio ambiente.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



TITULO PRIMERO : GENERALIDADES.

**CAPITULO 1°. AMBITO DE APLICACION.**

**Art. 1°. AMBITO  
TERRITORIAL**

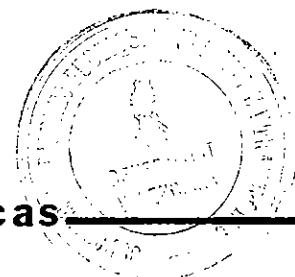
1°- Las presentes Normas Urbanísticas, son de aplicación en la totalidad del término municipal, en todo lo referente a los actos de edificación y uso del suelo y de las edificaciones.

2°-Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio, que con los otros documentos exigidos por el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y explicación de la Ley del Suelo integran las NORMAS SUBSIDIARIAS del planeamiento del territorio al que se refiere el número 1 de éste artículo.

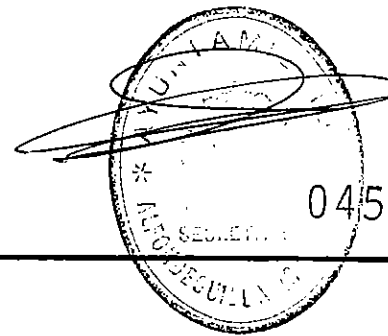
3°- La referencia a la ley del Suelo, hecha tanto en éste artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que se remite al Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril de la Ley 19/1975 de 2 de Mayo de 1975. La referencia al reglamento ha de entenderse que remite al Real Decreto 2159/1980 de 23 de Junio.

**Art. 2°. CARACTER  
VINCLANTE**

1°-Las determinaciones en estas Normas Subsidiarias vincularán a la administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de éstas Normas, sin perjuicio de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley del Suelo.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



2°- El Ayuntamiento podrá acceder a la temporal ocupación, por la Administración, de terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que estén en desacuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la titular del terreno o, en su caso, de las medidas coactivas legítimas que pueda adoptar la administración.

**Art. 3° .OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA**

1°-La obligatoriedad de la observancia de éstas Normas comporta las limitaciones que establece la Ley del Suelo.

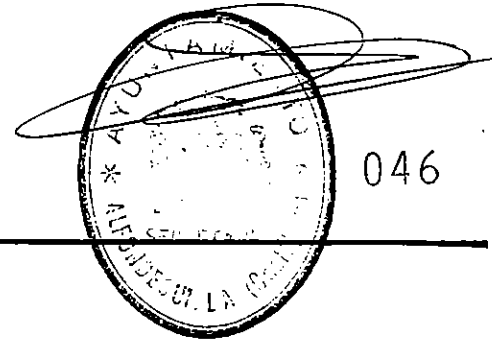
2°-Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras en disconformidad con las Normas.

3°-Para que pueda autorizarse usos u obras disconformes con las Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- 1) Tener carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- 2) No dificultar la ejecución de la Normas, o de los planes, que en desarrollo de las mismas se aprueben.
- 3) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la administración otorgante, acuerde la renovación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de la licencia y de la



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formación del documento público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado.

**CAPTITULO 2°. VIGENCIA Y REVISION.**

**Art. 4°. VIGENCIA.** Entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y su vigencia será indefinida. Su aprobación supondrá la derogación automática de cuantas disposiciones, del mismo o inferior rango, se opongan a sus determinaciones.

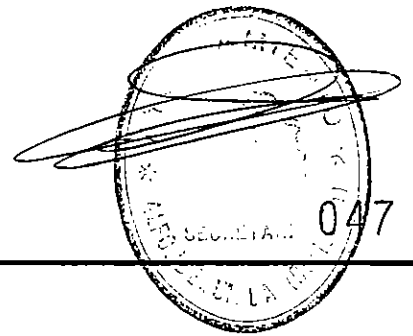
**Art.5°. MODIFICACION DE LAS NORMAS** 1°- Sólo podrán modificarse cuando la variación de alguna de sus determinaciones si altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.  
2°- Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de sus incidencias en la ordenación general.

**Art. 6° REVISION.** Las Normas Subsidiarias Municipales podrán ser revisadas o sustituidas por un Plan General cuando se cumpla un plazo de quince años de su aprobación definitiva y:  
1°.- Si se aprueba algún instrumento de planeamiento de ámbito superior, o legislación, que lo exija.  
2°.- Si, a juicio de la Corporación Municipal, se llega a la ocupación de zonas homogéneas de uso del suelo en porcentajes que aconsejen nuevas previsiones.





**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



3°.- Si se produce alteraciones en las condiciones socioeconómicas de la población.

4°.- Si aparecen usos del suelo o posibilidades de uso del suelo no previstos en las normas.

5°.- Cuando se creen, o se proyecte implantar, nuevas infraestructuras o modificaciones sustanciales a las existentes.

**CAPITULO 3° INFORMACION.**

**Art.7° . PUBLICIDAD.**

Las Normas Subsidiarias Municipales son públicas.

Una vez aprobadas definitivamente, en el Ayuntamiento se abrirá un expediente público en el que constarán directamente diligenciadas las Normas Subsidiarias Municipales, los sucesivos instrumentos de planeamiento que se vayan aprobando y los acuerdos municipales que supongan la aclaración de algún aspecto de unas u otras.

Dicho expediente podrá ser consultado por los particulares, permanentemente, en las horas que permanezca abiertas las oficinas municipales, sin ningún trámite previo.

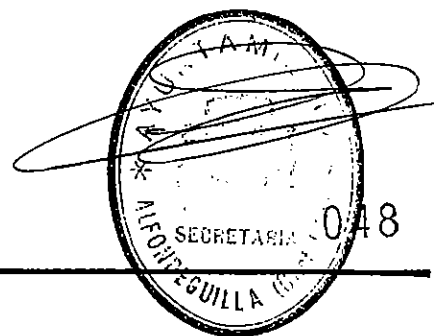
**Art.8° .CEDULA.  
URBANISTICA.**

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento, sin perjuicio de las tasas que pueda imponer por la prestación de éste servicio, le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Dicho informe, según la petición del interesado (sea o no propietario) podrá contener:



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Aplicaciones y normas de aplicación.  
Servicios urbanos existentes.  
Cargas urbanísticas.

Para solicitar el informe, o la Cédula Urbanística, el solicitante deberá acompañar plano que identifique perfectamente la finca sobre la que se solicite informe.

**CAPITULO 4º. TERMINOLOGIA.**

Art. 9º. DEFINICIONES **A.-PARCELA BRUTA**: Es la unidad registral del suelo de un único titular.

**B.-PARCELA NETA**: Es la Superficie de suelo, resultante de la acción urbanística, asignada a un propietario, deducidas las cesiones obligatorias.

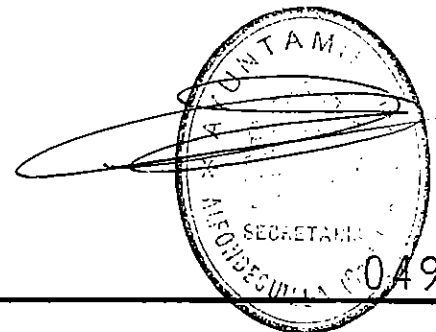
**C.-PARCELA MINIMA**: Se denomina parcela mínima a la superficie, definida por extensión, dimensiones y cualesquiera otras características, por debajo de la cual no se permite la formación de parcelas netas como resultado de parcelaciones o reparcelaciones urbanísticas.

Cuando a resultas de la acción urbanística algún propietario resulte con alguna parcela mínima tendrá derecho a reparcelación.

Las parcelas existentes inferiores a la mínima, con independencia de lo expuesto en el párrafo anterior, podrán ser edificadas siempre que sobre ellas sea físicamente posible realizar edificación ajustada al planeamiento.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**D.- SOLAR.** Es la superficie de suelo (definido por un planeamiento o que alcance tal clasificación con el desarrollo del mismo) que tenga señaladas alineaciones y rasantes, que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y cuente con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Además deberá haber efectuado las cesiones obligatorias establecidas en la ley, las presentes Normas y los Planes correspondientes que le afecten.

A los efectos de acceso se considera también solar la parcela que disponga de acceso peatonal pavimentada que desemboque

**E.- ALINEACIONES OFICIALES.** Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas Subsidiarias o aquellos Planes que la desarrollen. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles o plazas.

**F.- RASANTES OFICIALES.** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales o vigentes.

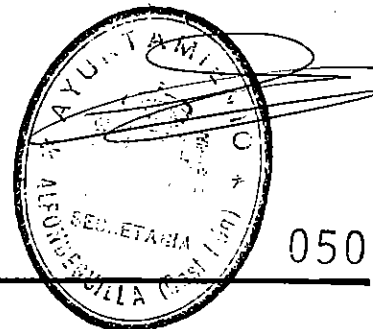
**G.- FINCA FUERA DE LINEA.** Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

**H.- ALIURA DE UNA PLANTA.** Altura de una planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados que sirven de suelo y techo.

**I.- ALTURA UTIL.** Es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo, en cada punto de una pieza.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



J.- ALTURA DE LA EDIFICACION. Es la distancia vertical entre la rasante de la acera (o del terreno en contacto con la fachada en su caso) y la cara inferior del último forjado.

K.- LINEA DE EDIFICACION. Es la que coincide con el límite exterior de la construcción.

L.- SUPERFICIE EDIFICADA. Superficie edificada es la comprendida dentro de la línea de edificación de un edificio.

LL.- SUPERFICIE UTIL. Se entiende por superficie útil de una pieza la cerrada por la cara interior de sus cerramientos, excluyendo los elementos estructurales verticales, las canalizaciones o conductos y la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m. Se incluye como superficie útil la ocupada por armarios empotrados.

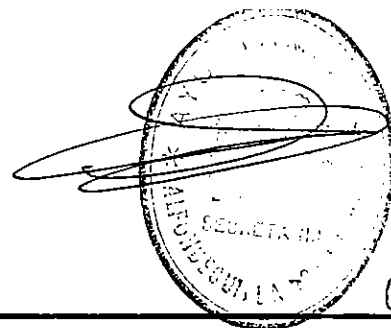
M.- SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentre en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre + - 0 metros y un metro setenta por encima de la rasante.

Sin embargo, por si la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o terreno en una longitud igual o menor al 50% de la longitud de fachada, no se calificará como semisótano sino como una planta baja.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



051

N.- PLANTA BAJA. Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera ó del terreno ó por encima de ésta rasante.

Ñ.- PATIO DE PARCELA. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se divide en dos grupos.

- 1.-Pacios cerrados.
- 2.-Pacios abiertos.

O.- EDIFICIOS EXENTO. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

P.- EDIFICIO E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION. Se considera como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias y que resultaren disconformes con el mismo, salvo disposición concreta en contrario.

Q.- VOLUMEN EDIFICADO. Volumen edificado es la suma de los productos de la superficie edificada de cada planta por la altura de la misma.

S.- VOLUMEN UTIL. De una pieza es el producto de la superficie por la altura útil en cada punto.

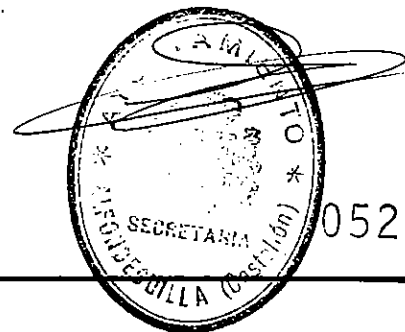
U.-VOLUMEN EDIFICABLE. Es el resultante de multiplicar la superficie edificada por la altura de la edificación. Las terrazas cubiertas cuentan al 50%.

V.- EDIFICABILIDAD. Es el coeficiente resultante de dividir el volumen edificable por la superficie del solar o parcela neta.

Y.- RETRANQUEO. Es la distancia entre la línea de edificación y la línea alineación oficial o lindes de la parcela neta.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Z.- VIVIENDA. Es la edificación, o porción de la misma, de uso residencial que cumple las condiciones de habitabilidad que fijan estas normas y que se compone como mínimo de un dormitorio doble, estar-cocina y aseo.

W.- CASETA DE APEROS. Es la construcción aislada, situada en suelo no urbanizable, siempre que su superficie edificada no supere los 10 m<sup>2</sup>. ni su volumen edificado los 30 m<sup>3</sup>.

**CAPITULO 5° INTERPRETACION.**

**Art. 10° INTERPRETACION.** - La interpretación corresponde a la Corporación Municipal que se regirá para ello en las determinaciones de las Normas Urbanísticas Complementadas con los Planos de Ordenación; los demás documentos que componen las Normas Subsidiarias Municipales - Memoria, Avance de planeamiento, e Información Urbanística - se utilizarán para aclarar posibles dudas que puedan surgir en la aplicación de los documentos anteriormente citados.

Como criterios generales se tendrán, por orden de prelación:

1°.- Está permitido cualquier uso o actividad que no esté expresamente prohibida.

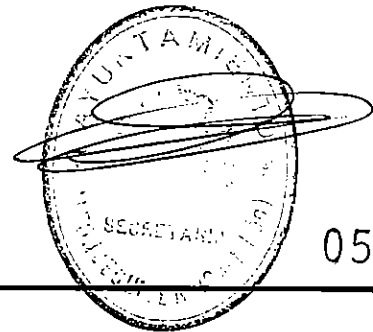
2°.- Se actuará en el mismo sentido que se haya determinado en acuerdos municipales anteriores.

3°.- En caso de duda se actuará de la forma que se obtengan mayores dotaciones y menores aprovechamientos privados.

**normas urbanísticas**



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



TITULO SEGUNDO : NORMAS GENERALES.

**CAPITULO 1º CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.**

Art.11º CLASIFICACION El suelo de éste municipio se clasifica en dos tipos de suelo :

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo No Urbanizable.

1). Constituyen el Suelo Urbano los terrenos incluidos como tal en los planos que conforman éstas Normas Subsidiarias.

2). Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en el apartado anterior y que así viene especificado en los planos citados.

Art.12º CALIFICACION En las presentes Normas se considera la siguiente calificación del suelo:

1). En Suelo Urbano:

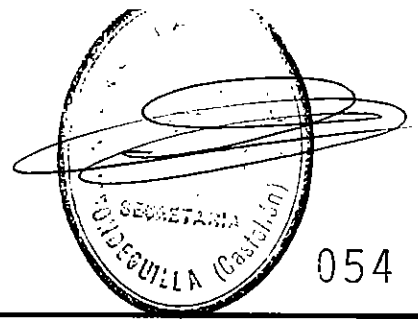
- Suelo Urbano Residencial.
- Suelo Urbano Dotacional.
- Suelo Urbano libre y viales.

2). En Suelo No Urbanizable.

- Suelo No Urbanizable Forestal.
- Suelo No Urbanizable Agrícola.
- Suelo No Urbanizable Protegido 1.
- Suelo No Urbanizable Protegido 2.

3). Constituyen el Suelo de Interés los terrenos y edificaciones sobre ellos existentes que tienen una especial protección por su interés histórico y paisajístico y que así vienen fijados en éstas Normas.





**CAPITULO 2°. LICENCIAS.**

**Art.13°. ACTOS.  
SUJETOS A LICENCIA.**

Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos.

1°.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2°.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

3°.- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4°.- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5°.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6°.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2° del artículo 58 del Texto Refundido de la ley del suelo, en adelante Ley del Suelo.

7°.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8°.- Las parcelaciones urbanísticas.

9°.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes explanación y terraplenado, cualquiera que sea su objeto que tales actos detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado ó autorizado.

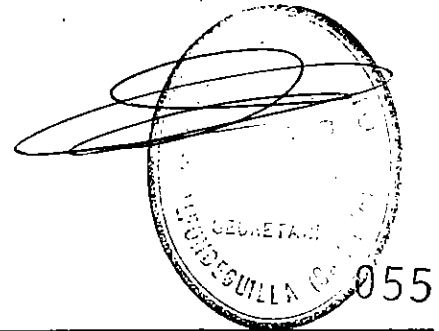
10°.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11°.- Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado dos del artículo 58 de la Ley del Suelo.





**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



12°.- El uso del vuelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13°.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14°.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15°.- Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles ó profesionales, servicios públicos ó cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16°.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que estén enclavados en terrenos para los que se apruebe un Plan de Ordenación ó de Protección.

17°.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18°.- Y, en general, los demás actos que se señalen en los planes, Normas u Ordenanzas que se puedan aprobar.

**Art. 14° SOLICITUD  
DE LICENCIA**

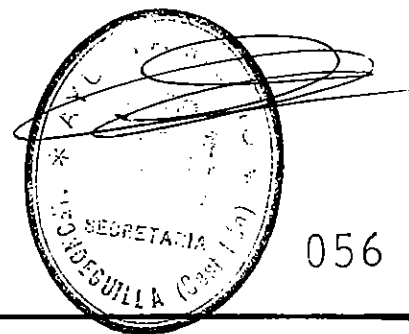
Quando los actos sujetos a licencia se realizarán por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Están sujetos a licencia municipal tanto los particulares como los Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales y los Organos de la Administración de la Comunidad Valenciana, que administren bienes públicos, sin más excepciones que los de art. 180 de la Ley del Suelo y los arts. 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Si el acto sujeto a licencia afecta a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse en todos ellos.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**

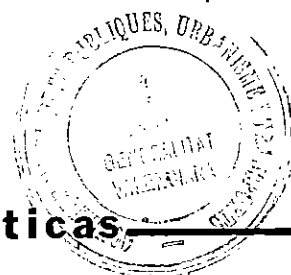


Art. 15°. PROCEDIMIENTO-El procedimiento para la obtención de licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos licencias municipales por silencio administrativo en contra de la Ley, las Normas o los Planes.

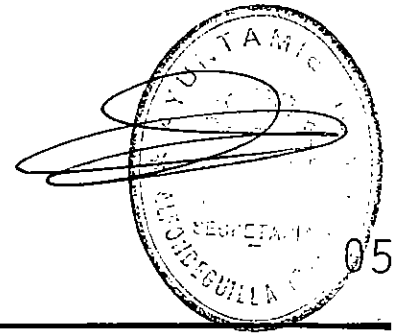
Art. 16°. TRAMITACION. 1)- Junto con la solicitud de licencia, el solicitante deberá aportar para los actos señalados con los apartados 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 9°, 14° y 15° del artículo 13, Proyecto redactado por Técnico competente y Visado por el Colegio Oficial correspondiente, en ejemplar duplicado. No podrá obtener la licencia sin haber comunicado al Ayuntamiento la persona física o jurídica legalmente capacitada que va a ejecutar las obras y los técnicos competentes que la van a dirigir. Con la licencia se devolverá al solicitante uno de los ejemplares del proyecto debidamente diligenciado, que junto a la misma deberá conservarse en la obra para las comprobaciones por los servicios técnicos municipales.

2)- Para los actos señalados en el artículo 13 apartado 5° (Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso), que incluyen pequeñas reformas y reparaciones, se estará a lo dispuesto en el apartado 1° de éste artículo salvo que a juicio del Ayuntamiento no se precise Dirección Técnica, en cuyo caso:

Junto a la solicitud de licencia el solicitante deberá aportar Memoria y Presupuesto, en ejemplar duplicado, de la obra a realizar, redactada por el mismo solicitante y con la conformidad y compromiso de realizarla, por persona física o jurídica legalmente capacitada para ello.



# NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES ALFONDEGUILLA



Con la licencia se devolverá al solicitante uno de los ejemplares de la Memoria y Presupuesto debidamente diligenciados, que junto con la misma deberá conservarse en la obra para las comprobaciones por los servicios técnicos municipales.

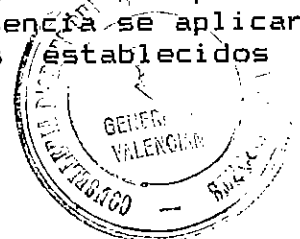
3)- Junto con la solicitud de licencia para parcelaciones urbanísticas (artículo 13, apartado 8º) el solicitante deberá aportar Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente en ejemplar por duplicado.

4)- Para el acto señalado en el artículo 13, apartado 10º (la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general) se acompañará a la solicitud el certificado final de obra suscrito por técnico competente y Certificado del cumplimiento de las obligaciones que se hayan impuesto con la concesión de la licencia.

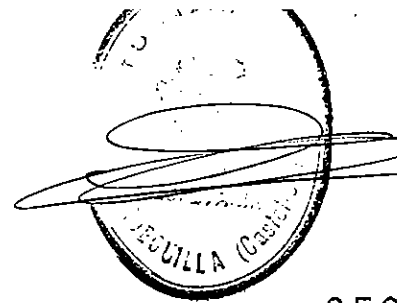
Previa comprobación por los Servicios técnicos municipales se concederá la licencia de ocupación o utilización, sin la cual nos permitirá la conexión a los servicios.

5)- Para los actos señalados en el artículo 13, apartado 11º, 12º, 13º y 17º, se acompañará a la solicitud una Memoria detallada que especifique perfectamente el acto a realizar en ejemplar duplicado, uno de los cuales será devuelto debidamente diligenciado al solicitante junto con la licencia.

6)- Para los actos señalados en el artículo 13, apartado 16º y 18º, se estará a lo que se disponga en las respectivas normativas y en su ausencia se aplicarán criterios semejantes a los establecidos en los artículos anteriores.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



058

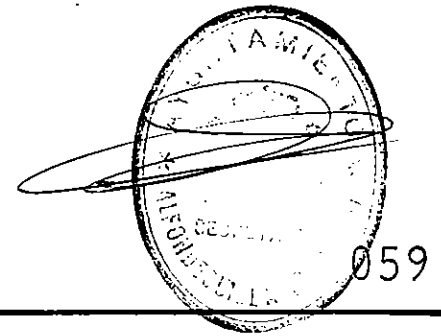
**Art. 17°. LIMITACIONES DE LAS LICENCIAS** .En todos los casos se ajustarán estrictamente a lo que se haya especificado en la licencia, debiéndose notificar (y solicitar nueva licencia si procede) al Ayuntamiento cualquier modificación en los mismos así como el cambio de los Técnicos o de los Constructores.  
Para la obtención de licencia el solicitante tendrá que abonar las tasas correspondientes.  
La licencia impondrá al solicitante las obligaciones y cargas urbanísticas derivadas de la Ley de Suelo y éstas Normas Subsidiarias Municipales, con depósito de fianza, si procede.

**Art. 18°. CADUCIDAD.** La licencia podrá imponer un plazo de validez; a dicho plazo se podrá solicitar una prórroga de duración igual, o inferior, al plazo primitivo, sin abonar nuevas tasas, que se solicitará antes de acabar el plazo de la licencia primitiva.  
En los demás casos habrá que solicitar nueva licencia con el abono de las tasas correspondientes.  
La licencia caducará:  
-Por el transcurso del plazo de validez o su prórroga.  
-Por transcurrir seis meses, en las licencias de obras, desde su concesión sin haberlas iniciado.  
-En las licencias de obras, por paralizarlas durante un período superior a seis meses.

**Art. 19°. COMIENZO DE LAS OBRAS.** No se podrá iniciar ninguna obra, sin que, además de la licencia municipal correspondiente, el Ayuntamiento, por medio de los servicios técnicos municipales, haya señalado sobre el terreno las alineaciones trasantes oficiales.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**CAPITULO 3°. POLICIA DE OBRAS.**

**Art. 20°. SEGURIDAD. EN LA VIA PUBLICA.** Todas las obras que afecten a fachada, o que puedan ocasionar molestias o peligros en la via pública deberán ser valladas. Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la via pública se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requerán de noche, la instalación de alumbrado rojo, en prevención de accidentes. Los materiales deberán ser retirados inmediatamente lo ordene la alcaldía. Las zanjas o cualquier excavación en via pública, o accesible desde ella, deberá ser vallada y deberá tener alumbrado señalando el peligro, si permanece abierta de noche en la via pública.

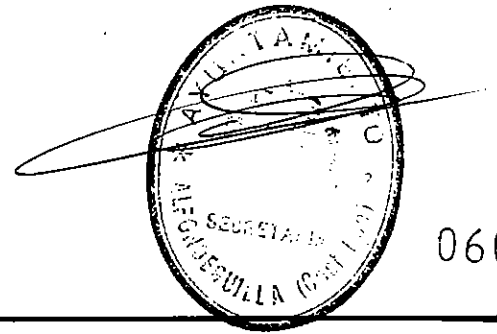
**Art. 21°. CANALONES. Y BAJANTES.** Queda prohibido el vertido sobre el pavimento de las aceras mediante canalones de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, debiendo de efectuarse por medio de una conducción por debajo de la acera a la calzada pública.

**Art. 22°. MAQUINARIAS.** Para la instalación de grúas y otra maquinaria se precisará autorización municipal. Al solicitarla se especificarán las características y el tiempo de permanencia.

**Art. 23°. EDIFICACIONES-AUXILIARES.** La concesión de la licencia municipal de obras lleva implícita la autorización municipal de construcción de edificaciones auxiliares de la obra, en el interior del solar, tales como caseta para herramientas, materiales etc.; éstas construcciones deberán ser demolidas cuando termine la obra o la licencia.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



060

Art. 24°. ANDAMIOS. Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la reglamentación persistente para éste caso según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que se le atribuyan.

Art. 25°. SERVICIOS. Cuando al ejecutar una obra pueda afectarse algún servicio público, el propietario lo comunicará por escrito a la empresa correspondiente o entidad administrativa, con treinta días de antelación al comienzo de las obras, transcurridos dicho plazo para que la empresa o entidad administrativa tome las medidas oportunas, será responsable de la misma los daños que puedan ocasionarse.

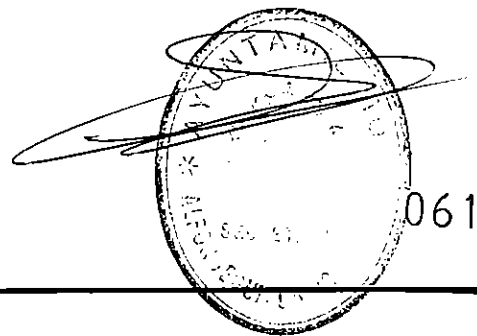
Art. 26°. RESPONSABILIDADES. El solicitante y el constructor de una obra serán responsables de los daños que puedan ocasionar las obras en las vías públicas o servicios municipales.

Art. 27°. OBRAS DE REPARACION URGENTE. Cuando un edificio, pared, columna, alero de tejado, barandillas o antepechos o cualquier otro elemento de construcción, resultare amenazado de ruina y desprendimiento, de tal gravedad que las medidas a tomar no puedan diferirse sin

transcendente riesgo para las personas o cosas, el propietario estará obligado a su demolición o a ejecutar, entre tanto, las obras necesarias para evitar el peligro.

El acuerdo por el cual la Alcaldía imponga aquella obligación, requerirá previo informe técnico, el cual expresará si para evitar los graves riesgos que se precisen, resulta indispensable proceder a la urgente demolición o pueda consolidarse rápidamente las obras mediante los trabajos que se precisen o evitar, cuando menos, aquellos peligros mediante apuntalamiento y sostenes.

**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Si el propietario, obligado por el Ayuntamiento, a efectuar las obras de reparación o apuntalamiento, dejara de cumplir lo ordenado en el plazo que se le fije, se mandará ejecutar a su costa, por la Alcaldía, y para su cobro de las obras pertinentes, se procederá si ello es preciso por vía de apremio administrativo. En caso necesario, y con carácter temporal, podrá la Alcaldía ordenar que los apuntalamientos indispensables se apoyen en los inmuebles vecinos.

**CAPITULO 4°.CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL**

**Art.28°.VIVIENDA  
EXTERIOR E INTERIOR**

Se considera vivienda exterior, la que tenga huecos a calle, plaza o a patios abiertos a fachada.

En todos éstos casos, la fachada mínima de cada vivienda, deberá ser de 3 m. , y ella deberá recoger una o más habitaciones vivideras.

Queda prohibido la construcción de viviendas interiores.

**Art.29°.DIMENSIONES.  
MINIMAS DE LAS  
VIVIENDAS**

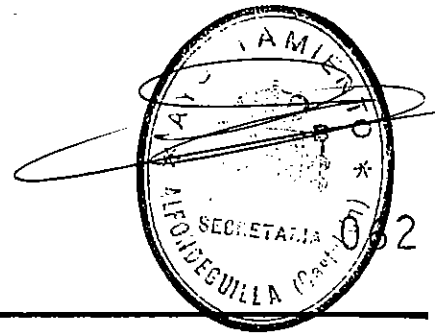
Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de una cocina-comedor un dormitorio doble y un cuarto de aseo.

Los locales de la vivienda cumplirán las condiciones siguientes.

	Superficie. Util	Volumen Util
Dormitorio .....	6 m2	15 m3
Dormitorio doble ....	10 m2	25 m3
Estar .....	10 m2	25 m3
Cocina .....	5 m2	12 m3
Aseo .....	2,5m2	6 m3
Cocina-estar .....	14 m2	35 m3
Cocina-estar-dorm. .	15 m2	37,5 m3



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m. salvo la parte correspondiente de la entrada a vivienda en que la anchura se elevará a 1 m. como mínimo.

La altura como mínimo libre de las viviendas será de 2,50 m.

En todas las piezas, al menos el 60% de su superficie tendrá una altura mínima de 2,20 m.

Sólo se permite alturas inferiores a 2 m. en los puntos situados a menos de 1 m. de los paramentos verticales exteriores de las piezas.

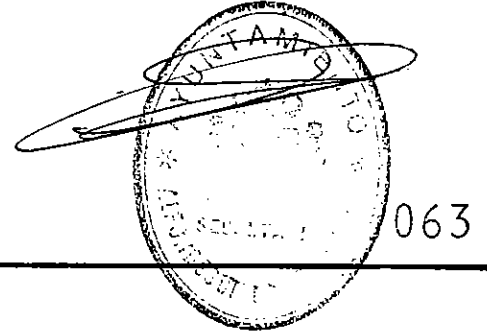
**Art.30°.CONDICIONES. DE LAS PIEZAS.** Toda pieza habitable deberá ventilar a espacio libre o patio reglamentario. Las cocinas han de ser independientes de los aseos no tolerándose que a dicha cocina abran directamente los dormitorios. En ningún caso, la cocina servirá de paso de comunicación entre aseo con inodoro y dormitorio. Ningún local sin luz ni ventilación directas, destinado a cuarto trastero, armario, etc., podrán tener en planta lados mayores de 1,70 m. a menos que por su especial disposición sea imposible colocar una cama. Se considera habitable cualquier pieza en la que quepa un rectángulo de 1 m. por 2 m. de lados.

**Art.31°.CONDICIONES. DE ILUMINACION Y VENTILACION.** Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior 1/10 de la superficie de la planta. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.





**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Art. 32°. AISLAMIENTOS Los paramentos de las viviendas en contacto con el terreno deberán aislarse mediante cámara de aire o cualquier protección impermeable eficaz para protección de las humedades en muros y suelos.

Art. 33°. ESCALERAS. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m. En casas colectivas de más de dos plantas, o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima será de 0,90 m. La ventilación de las escaleras puede recaer a los patios previstos en el artículo nº 35.

En los edificios que consten, como máximo de tres plantas, de viviendas, se permitirá luz y ventilación cenital para escaleras colectivas por medio de lucernarios que tengan por lo menos una superficie de planta de los un tercios de la caja de escalera. El hueco central libre mínimo deberá poderse inscribir un círculo de diámetro igual a 0,40 m. y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

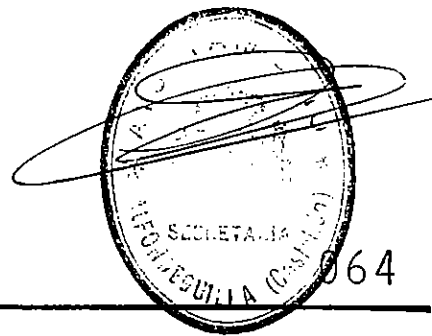
En viviendas colectivas, con más de tres plantas de viviendas, las escaleras tendrán la ventilación directa a la calle o patio. Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.

Los antepechos de balcón, ventanas, barandilla de escalera, terrazas, etc. , no tendrán menos de 0,95 m. de altura y sus vanos entre barrotes o huecos de cualquier forma no tendrá una dimensión mayor de 0,12 m. En otro caso, será precisa la colocación de una red metálica.

Art. 34°. ASCENSOR. Para alturas de más de 14 m. medidas desde el nivel de arranque de la escalera en los portales, será obligatorio el ascensor.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**Art. 35°. PATIOS.  
INTERIORES.**

Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, serán tales que se podrán inscribir en ellos un círculo de 3 m. de diámetro.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas con voladizo ni salientes de ningún género.

Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

**Art. 36°. PATIOS.  
EXTERIORES O  
DE FACHADA.**

Se consienten patios abiertos a fachada siempre que la planta tenga las condiciones siguientes:

1°- La abertura de fachada que, a la vez, deberá ser el ancho mínimo del patio será, cuanto menos, de cuatro metros, sin que quepa reducir ésta anchura en toda su extensión.

2°- La profundidad máxima no excederá de vez y media dicha anchura.

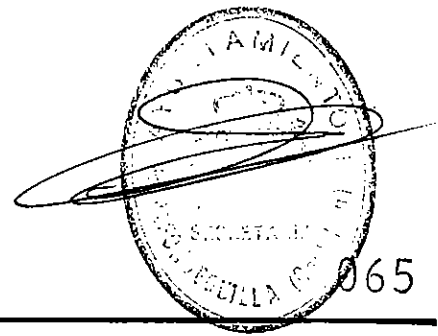
3°- No deben quedar medianeras al descubierto.

**Art. 37°. ACOMETIDA.  
DE AGUA POTABLE.**

Será obligatoria la acometida de agua cuando el abastecimiento público disponga de red de distribución a una distancia del edificio inferior a 100 m.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Art. 38°. ACOMETIDA. DE ALCANTARILLADO. Será obligatoria la acometida a la red de alcantarillado cuando el edificio se encuentra a menos de 100 m. de dicha red. En los demás casos se precisará disponer de sistemas de depuración y vertido .

Art. 39°. ACOMETIDA. ENERGIA ELECTRICA. La instalación de luz eléctrica será obligatoria en todo el casco urbano y cuando exista red de conducción a una distancia menor de 250 metros.

Art. 40°. CHIMENEAS. La cocina de cada vivienda tendrá salida de humos independiente, así como chimenea, pudiendo utilizarse sistema análogo al de las chimeneas de ventilación en aseos. También se permite la salida de humos mediante extractor que los lleve a patios interiores.

**CAPITULO 5°. CONDICIONES HIGIENICAS DE COMERCIOS.**

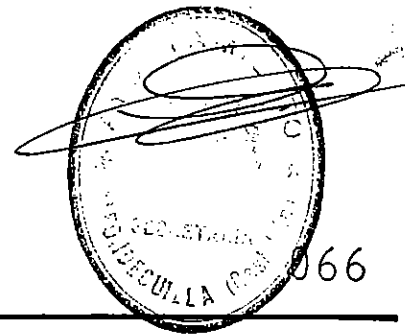
Art. 41°. COMERCIO. EN SEMISOTANO. Sólo podrán establecerse comercios en semisótanos con entrada directa por vía pública, siempre que dicha entrada tenga una altura mínima de dos metros, contados desde la acera hasta la parte inferior del dintel.

Art. 42°. COMERCIO. EN SOTANO. Sólo se podrán establecer, cuando el sótano forme parte de un local comercial situado en la planta baja y esté comunicado con él mediante una o más escaleras de suficiente amplitud.

Art. 43°. COMERCIO EN PLANTA BAJA. Sólo se permitirá cuando la altura libre de ésta planta no sea inferior



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Art. 44°. COMERCIO. Soló podra establecerse cuando ésta planta  
EN PLANTA PRIMERA. tenga la altura mínima de 2,80 m.  
El acceso se hará por escalera de 1,20 m. de  
ancho mínimo y peldaños de 18 cm. de  
altura máxima, con la correspondiente  
proporción de huella.

Art. 45°. SERVICIOS. Todo comercio estará dotado, al menos de un  
SANITARIOS. cuarto de aseo con una superficie mínima  
de 1,50 m<sup>2</sup>. y ventilados por ventana o  
chimenea de ventilación. El cuarto de aseo  
no tendrá comunicación directa con el  
local de venta y comprenderá al menos un  
lavabo, un inodoro y un espejo.

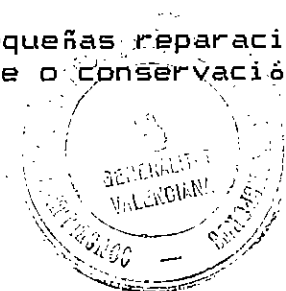
Art. 46°. INSTALCION ELECT. E ILUMINACION ARTIFICIAL. La instalación eléctrica será obligatoria y  
cumplirá las normas de Reglamento vigente  
de instalaciones eléctricas de baja  
tensión.

**CAPITULO 6°. OBRAS EN EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE  
ORDENACION.**

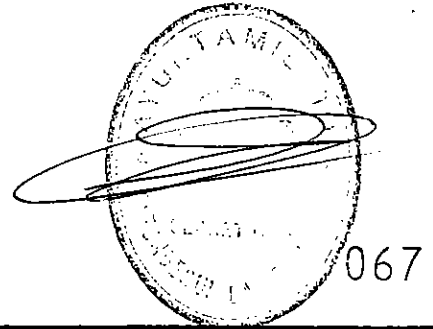
Art. 47°. CONCEPTO. Se califican como fuera de ordenación los  
edificios e instalaciones, erigidos con  
anterioridad a éstas Normas de  
Planeamiento, que resulten disconformes  
con las mismas.

Art. 48°. LIMITACIONES En dichos edificios e instalaciones no  
podrán realizarse obras de consolidación,  
aumento de volumen, modernización o  
incremento de su valor de expropiación.

Art. 49°. OBRAS. Podrán realizarse las pequeñas reparaciones  
PERMITIDAS. que exigiera la higiene o conservación del  
inmueble.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendía realizarlas.

Podrán realizarse obras de nueva planta con destino a vivienda siempre que, previo derribo, se acomode el solar a las alineaciones establecidas en las presentes Normas.

Si el solar adaptado resultará no edificable para vivienda por aplicación del concepto de solar edificable de éstas Ordenanzas, en tal supuesto no se aplicaría el citado artículo, permitiéndose la nueva construcción con la condición de no variar el primitivo uso de vivienda y respetar en todo lo demás las presentes Ordenanzas.

**CAPITULO 7º .NORMAS DE URBANIZACION.**

**Art. 50º. AMBITO.  
DE APLICACION.**

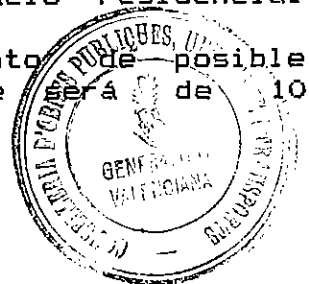
Las presentes normas de urbanización serán de aplicación en todos los, Planes Especiales y Estudios de Detalle que pueden redactarse así como en los Proyectos de Urbanización que se confeccionen. Igualmente serán exigibles en cuantas actuaciones se realicen en suelo no urbanizable al amparo de la Legislación vigente y de las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

**Art.51º .ABASTECIMIENTO.  
DE AGUA.**

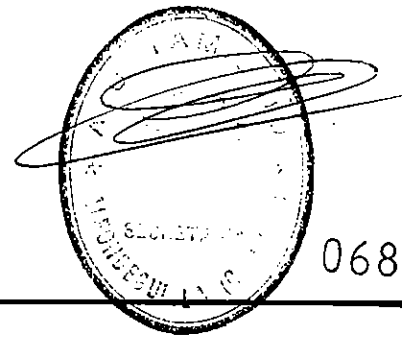
Se deberá garantizar técnica y jurídicamente la potabilidad y el suministro.

La dotación mínima en suelo residencial será de 250 L/hab./día.

La presión en el punto de posible acometida más desfavorable será de 10 m.c.a..



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Art. 52°. SANEAMIENTO. Caudal: se tendrá en cuenta el de suministro y el de aguas pluviales. Las conducciones serán subterráneas, por espacios públicos o viales, a una profundidad mínima de 1 m. y siempre por debajo de la red de suministro. La depuración será necesaria salvo que el Ayuntamiento autorice el vertido sin depurar a la red municipal previa justificación de la suficiencia de la misma y las oportunas compensaciones económicas si procede.

El vertido al subsuelo sólo se autorizará si se demuestra la viabilidad del mismo mediante informe geológico. En cualquier caso se requiere previa depuración.

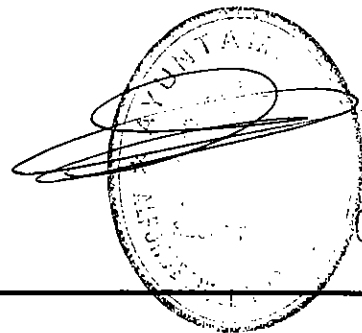
El vertido a cauce público, previa depuración, deberá obtener la autorización del organismo competente.

Art. 53°. VERTIDO. El vertido a la red municipal sólo podrá autorizarse en las condiciones que se expresan para cada zona. Cuando el vertido no se realice a la red municipal se cumplirán las siguientes condiciones:

- Materiales en suspensión: no superarán los 30 mg/l.
- D.B.O.: no superará los 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.
- N.: no superará los 10 mg/l.
- NH4.: no superará los 15 mg/l.
- No aparecerán sustancias que puedan causar la muerte de los peces aguas abajo del vertido.
- No contendrá sustancias que puedan atacar las tuberías de la red ni materiales flotantes, sedimentales ni precipitables.
- El pH estará comprendido entre 5,5 y 8,5 pudiéndose tolerar hasta 5 si se neutraliza con cal.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



- La temperatura no superará los 30°C.
- No contendrá productos cíclicos hidroxilados ni sus derivados halógenos.
- No contendrá sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada para el abastecimiento aguas abajo.

**Art. 54°. ENERGIA.  
ELECTRICA.**

La dotación mínima de potencia será de 1,5 Kw/habitante en zona residencial. Si la línea de distribución para usos domésticos es aérea se salvaguardará el aspecto estético de las líneas, transformadores y demás elementos. Para la iluminación pública se requerirá como mínimo, a una distancia de 1,50 m. del pavimento, una iluminación media de 5 lux.

**Art. 54°. SISTEMA.  
DE VIARIOS.**

El acabado de las superficies para circulación rodada podrá ser asfaltado, de hormigón y de cualquier material adecuado de calidad similar. Las vías peatonales deberán pavimentarse. Los anchos en el suelo urbano, vienen definidos por las alineaciones.

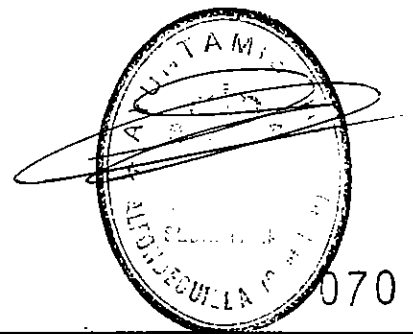
**CAPITULO 8° RUINAS.**

**Art. 55. EDIFICIOS  
RUINOSOS.**

Cuando una edificación o parte de ella se encontrare en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición del mismo previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro de derrumbamiento que lo impidiera.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Se declarará el estado ruinoso cuando concurra alguno de los supuestos siguientes:

- A).- Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- B).- Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o de las plantas afectadas.
- C).- Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

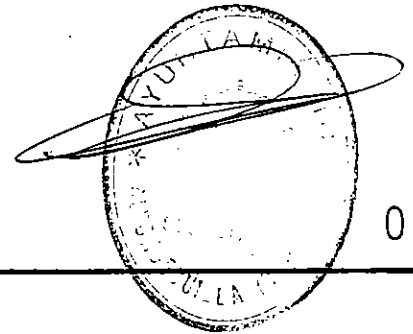
**Art. 56 EXPEDIENTE.** Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

- 1).- De oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncias de terceros:
  - a).- De la existencia de un peligro inminente de ruinas que pueda causar daño a personas ó bienes.
  - b).- De indicios razonables de estado ruinoso.
- 2).- A la instancia de los propietarios de la finca.





**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



071

3).- A petición razonada de los ocupantes del edificio.

Art. 57 PROCEDIMIENTO.1).- En el supuesto a) del número 1) del artículo anterior el expediente que se instruya tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente:

El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas, ó en el inferior que se señalase, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por medios normales, y dictaminará de modo concreto sobre si existiese peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables al desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias. El Secretario del Ayuntamiento emitirá dictamen.

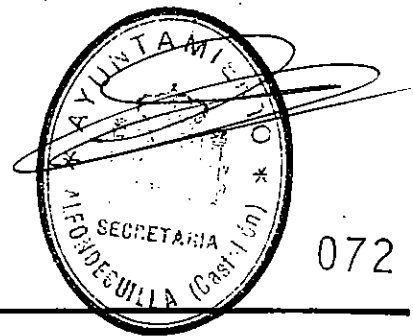
La Comisión competente formulará y elevará a la Alcaldía propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía en vista de los informes, dictámenes y propuesta y en caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes dispondrá el desalojamiento de los ocupantes del inmueble y ordenará la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que indique el dictamen técnico.

Si éste dictamen técnico indica la existencia de ruina incipiente, pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**

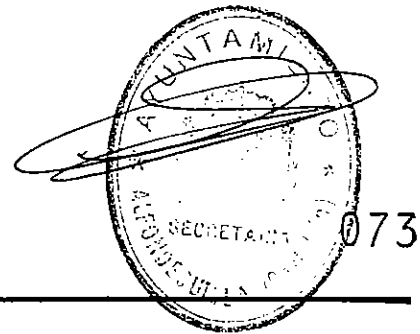


2).- Los expedientes que se incoen por alguno de los indicios que se expresen en el apartado b) del nº 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

a.- Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncian el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación sucinta de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento. Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de 10 días examinen las actuaciones y dentro del mismo plazo, puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes. Transcurrido el plazo, se solicitará el informe del técnico municipal, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el pleno de la Corporación actuante.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**Art. 58. PELIGRO  
INMINENTE DE  
RUINA.**

En los casos en que con resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina, y además se acuerde el desalojo inmediato de los ocupantes, la resolución adoptada se pondrá a la mayor brevedad posible en conocimiento del Gobernador Civil de la Provincia, en cumplimiento de lo establecido en el art. 28 del Decreto de 10 de octubre de 1958, a los efectos de resolución del contrato de arrendamiento de acuerdo con la Legislación Vigente.

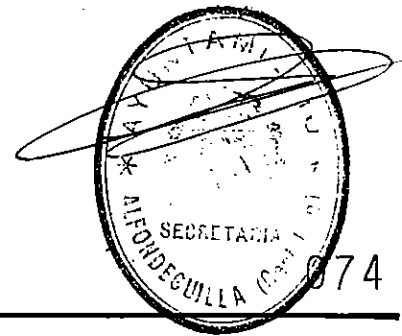
**Art. 59. DESALOJO.**

En los casos en que deba procederse al desalojamiento de los ocupantes de una finca declarada en inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contradictorio, la Alcaldía designará el funcionario que deba llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutar la medida. La Alcaldía dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precise y los funcionarios de la Corporación que estime conveniente para ello.

En general y para los casos no contemplados en éstas Normas se tendrá en cuenta el Cap. II del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**CAPITULO 9°. ESTUDIOS DE DETALLE Y P.E.R.I.**

Art. 60 ESTUDIO DE  
DETALLE Y P.E.R.I

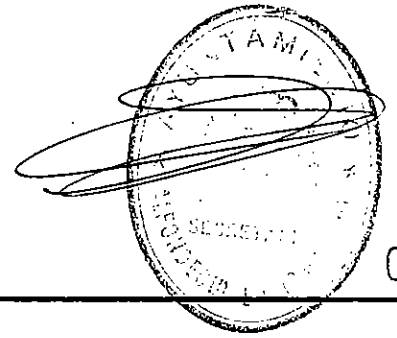
En la composición de volumen se tendrán en cuenta las características singulares del entorno y su modulación.

Se tendrán presentes los elementos de interés ambiental y monumental, procurando la integración en su entorno, y el modulado preexistente. Esta modulación será visible en el comportamiento del volumen de cubierta y en la composición de volumen.

En la actuación por Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior podrá superarse en 1,5 m. la altura máxima autorizada en algunos puntos, sin limitación en el número de plantas, siempre que el volumen total resultante sobre la rasante no supere el que se obtendría por la aplicación de la normativa de la zona y se observen estrictamente las demás ordenanzas.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



075

**TITULO TERCERO : NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO**

**CAPITULO 1°. RESIDENCIAL.**

Art.61. DELIMITACION Se regularán por las presentes ordenanzas las zonas grafiadas en el plano de usos pormenorizados con carácter de edificación entre medianeras.

Art.62. USOS  
PERMITIDOS

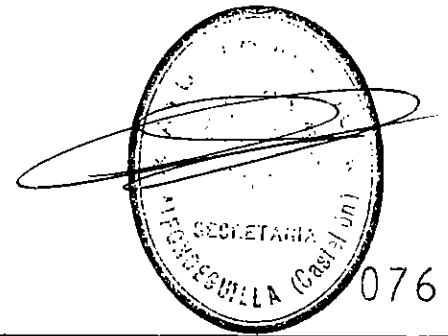
El uso a que se destinará ésta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, cívicos, culturales, de oficinas, deportivos y de esparcimiento y recreo.

El uso de otras actividades diferentes a las enunciadas (instalaciones, establecimientos, industrias, almacenes, etc.) se reducirá a aquéllas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene, del medio ambiente, u ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio de la estructura e infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



A).- El nivel sonoro máximo medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no debe sobrepasar los decibelios que se indican a continuación.

	<u>De 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
VIVIENDAS	55 dB	45 dB
COMERCIOS	60 dB	50 dB
ALMACENES	65 dB	50 dB

En el interior de los locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

B).- No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

**Art.63. OBRAS  
PERMITIDAS.**

Las obras permitidas serán:

A).-De reforma, conservación o reparación sin modificar alturas ni volúmenes no permitidos por éstas Normas y que no queden afectados como fuera de ordenación.

B).-Construcciones de nueva planta siempre que la parcela tenga la condición de solar, según la vigente Ley del Suelo y que su volumen y demás condiciones estén de acuerdo con las presentes Normas.

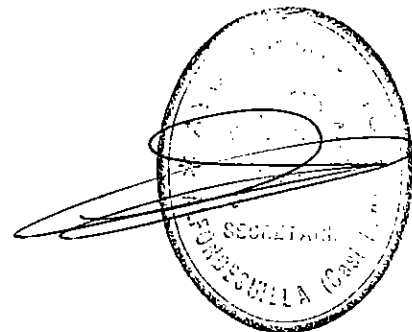
Se entenderá por obras de nueva planta aquéllas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de la reanudación de obra interrumpida.

Se entenderán por obras de reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

I).- Ampliación de edificios existentes.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



077

- II).-Reforma de edificios existentes que afecten a la distribución.
- III).-Reforma de huecos de fachada.
- IV).-Mejora y pintura de fachada siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- V).-Portadas de establecimientos comerciales.
- VI).-Obras de consolidación apeo ó demolición.

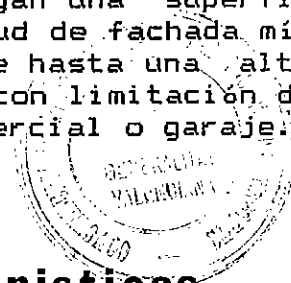
Se entenderán por obras menores aquéllas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores puedan variar la distribución o la decoración de un edificio.

Se entiende por obras de conservación de fincas, las que están encaminadas a conservar total o parcialmente un edificio. Para que sea permitida una obra, consistente en cualquier modificación de la fachada en edificios de viviendas con varios propietarios, será requisito imprescindible que dicha modificación afecte uniformemente a todos los elementos iguales pertenecientes al plano vertical que los engloba.

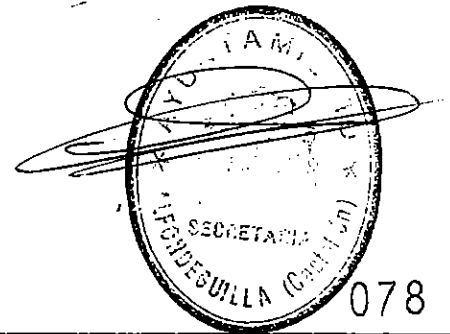
Art. 64. SOLAR EDIFICABLE A).-Se considera edificable para vivienda el solar que cumple las condiciones siguientes:

- Superficie mínima edificable de 50 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada de 5 m. A efectos de modificaciones o subdivisiones en los solares actuales la longitud mínima de 6 m.
- Diámetro de círculo inscrito 5 m.

B).-Los solares que no cumpliendo el apartado anterior tengan una superficie de 25 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada mínima de 4 m. podrán edificarse hasta una altura de cornisa de 4,00 m. con limitación de uso a almacenaje, local comercial o garaje.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



- SUPERFICIE MINIMA EDIFICABLE = 25 m2.
- LONGITUD MINIMA DE FACHADA = 4 m2.
- DIAMETRO DE CIRCULO INSCRITO = 3 m2.

C).-Cuando un solar no reúna las condiciones estipuladas en ninguno de los apartados anteriores y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas que cumplan con las alineaciones aprobadas, el Ayuntamiento podrá autorizar su construcción como caso especial y con las limitaciones que proceda.

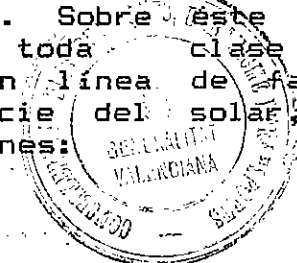
D).-Cuando un solar no reúna las mínimas condiciones para ser edificable podrá ser expropiado por el Ayuntamiento para agregarlo a los colindantes y, si éstos se negaran a su adquisición, podrían ser expropiados para formar un sólo solar edificable.

**Art.65. ALTURAS Y  
RASANTES.**

A los efectos de altura de edificación, ésta viene determinada en el plano de alineaciones y alturas, entendiéndose la altura grafiada como máxima, siendo la mínima una planta menos de las permitidas. La altura de cornisa máxima se fija en 13 m para 4 plantas de 10 m. para 3 plantas y 7 m. para 2 plantas. La altura máxima ó luz de las plantas bajas será de 4,00m. y de las plantas de piso de 3,00m.

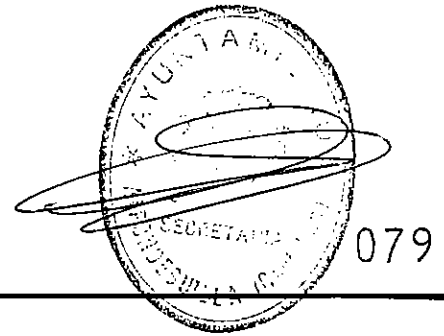
La altura mínima ó luz de las plantas bajas será de 2,50m. y la de la planta de piso de 2,50m. No será de aplicación la altura mínima de 2,50m. a las plantas de piso destinadas a cambrá-almacenes.

La altura se fijará en relación con el plano de alineaciones y alturas, por un plano horizontal contado desde el bordillo de la acera en el centro de la fachada de cada edificio hasta la cara inferior del forjado del último piso. Sobre este plano queda prohibido toda clase de edificaciones tanto en línea de fachada como en toda la superficie del solar, con las siguientes excepciones:





**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**a).-ESCALERAS:**

El espacio necesario para cubrir el último tramo de la escalera, si se accede por ella a la cubierta. Comprenderá ésta únicamente los tramos de escalera y los descansillos indispensables. Su altura máxima será de 2,20m. útiles, contada desde el plano general.

La cubierta de ésta caja de escalera será inclinada con una pendiente máxima de 40%.

**b).-TRASTEROS:**

Se permitirá la construcción de cuartos trasteros siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

-Que estén adosados a la caja de escalera haciendo una unidad con ella en altura, cubierta y tratamiento exterior.

-Superficie máxima por cuarto trastero: 6 m<sup>2</sup>.

-Retranqueado de línea de fachada la distancia mínima de 3 metros.

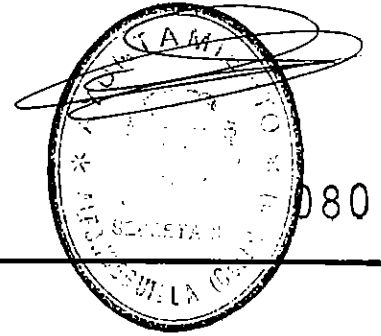
-Número de trasteros: uno por vivienda.

-La superficie formada por la caja de escalera y los trasteros no debe sobrepasar el 25% de la superficie total de la cubierta.

Quando toda la cubierta del edificio sea inclinada se permitirá el aprovechamiento de un volumen interior bajo el plano inclinado de la misma, a partir de 1,50 m de altura, siempre que la inclinación de dicha cubierta no supere el 40% de la pendiente, con lo cual pretendemos estimular la construcción de éste tipo de cubiertas, que es el característico de la zona.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



A tal efecto se permiten los quiebros en cubiertas a una distancia mínima de 3 m. a partir de la fachada así como la construcción de las ventanas abuhardilladas o terrazas en quiebro de cubierta.

Art.66 DETERMINACION DE LA ALTURA -Determinación de la altura de cornisa.  
Casos particulares:

1).-Solares recayentes a calles en pendientes:

La altura de cornisa se medirá a centro de fachada una vez subdividida ésta en tramos máximos de 8 m..

2).-Solares recayentes a dos calles sin continuidad de fachada y a distinto nivel. Consideramos tres casos posibles:

A).-Cuando el ancho de manzana es menor ó igual a 10 m. se procederá según el esquema adjunto.

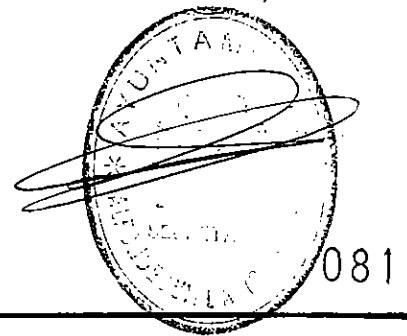
En éste caso podrá alcanzarse la altura de cornisa de la calle de nivel superior en toda la profundidad hasta una distancia de 1 metro por planta de la línea de fachada de la calle inferior.

B).-Ancho de manzana mayor de 10 metros: En éste caso podrá alcanzarse la altura de cornisa correspondiente a la calle de nivel superior en toda la profundidad hasta una distancia de 3 m. por planta de la línea de fachada de la calle inferior.

C).-Solares recayentes a dos calles con continuidad de fachada: Cuando por diferencia de número de plantas permitidas y/ó por inclinaciones ó diferencias en las rasantes confluyan en esquina alturas de cornisa



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



diferentes se respetarán la altura menor en, al menos tres metros en la alineación que permita mayor altura. En las alineaciones que no tienen marcada altura, los edificios de esquina se regirán por la altura indicada en las demás alineaciones. Si un edificio tiene fachada solamente en un tramo que no tiene marcada altura, su altura máxima vendrá determinada, en metros, por la semisuma de los tramos contiguos a ambos lados, en la misma manzana.

**Art. 67. SALIENTES  
Y VUELOS.**

En los voladizos en fachadas se distinguen dos elementos el balcón y el mirador cerrado. En cada caso tendrán las siguientes características:

A).BALCONES.- Su vuelo vendrá fijado en relación al ancho de la calle por la expresión

$$\text{VUELO} = \frac{\text{ANCHO DE CALLE}}{10} < 70 \text{ cm.}$$

El vuelo máximo en toda la población será de 70 cm. como máximo.

La separación mínima entre bandejas de distintos balcones como de éstos a las medianeras será de 60 cm.

B).-MIRADORES.- Sólo se permitirán en las calles que a continuación se expresan: Av. Bechí, Plaza Diputación, C/ Herrero Tejedor, C/ Escuelas, C/ Polideportivo y Carretera C-225.

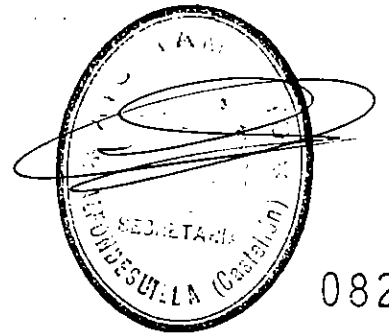
Y podrán cubrirse y cerrarse hasta un máximo del 30% de la superficie total edificada de la fachada.

La separación mínima entre miradores de ésta con las medianeras será de 60 cm como mínimo.

Su vuelo vendrá fijado por la anchura de balcones.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



082

No se permitirán voladizos a menos de 3,50m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Para los vuelos de cubierta y tejado se permitirá que sea como máximo igual al que corresponde según la aplicación de la Ordenanza para balcones y miradores. Pudiéndose ocupar todo el ancho de fachada. Remantado con canalón.

Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas, siempre que se construya con materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública con elementos salientes. Estos salientes máximos que se permitirán serán de 5% del ancho de las aceras sin rebasar un máximo de 15 cm. Para las portadas de establecimiento el saliente máximo será de 3%.

Se prohíben las marquesinas en todo el casco de la población.

**Art. 68. PROFUNDIDAD  
EDIFICABLE.**

No se limita la profundidad edificable, pudiendo los solares edificarse al 100% de su superficie.

**Art. 69. CHAFLANES.**

Se prohíben los chaflanes en su concepción tradicional. Sin embargo en las intersecciones de calles menores o iguales a cuatro metros de anchura, se redondeará la arista de la esquina, al menos en planta baja, en todos los edificios recayentes a dicho cruce con un radio de 70 cm.

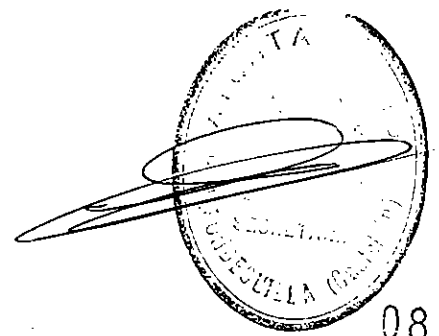
**Art. -70. CUBIERTAS**

Será preceptivo el tejado árabe, con una inclinación entre el 25 y el 40%, cubriendo como mínimo el 40% de la superficie edificada.

Es obligatorio que los primeros 3 metros medidos perpendicularmente a los paramentos de fachada se cubran con teja.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**Art.-71.FACHADAS  
PRINCIPALES**

El color y la textura deberán acomodarse al entorno.  
Se prohíbe la imitación de materiales.  
Se recomienda el revoco y el empleo de acabados claros.  
Se prohíben los muros cortina.  
No se permiten más retranqueos que los que vienen marcados en los planos de ordenación .  
Se recomiendan las carpinterías y cerrajerías de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro.  
Excepcionalmente se admitirán otras, siempre que armonicen con el entorno.

**Art.-72.FACHADAS  
SECUNDARIAS  
Y MEDIANERAS.**

Recibirán el mismo tratamiento que las fachadas principales.

**CAPITULO 2º .EQIPAMIENTO DOTACIONAL.**

**Art.73.DELIMITACION**

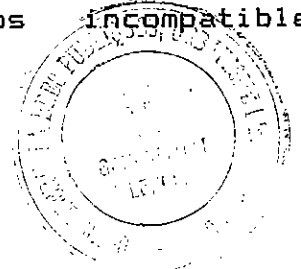
La constituye la que así figura en los planos de zonificación.

**Art.74. USOS  
PERMITIDOS.**

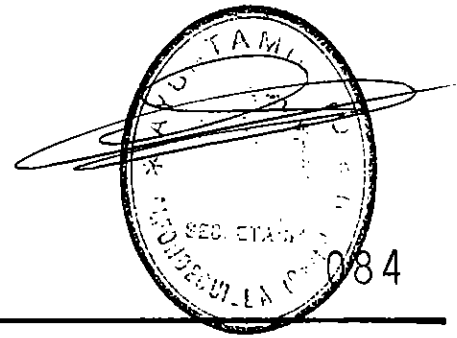
Se establece la clasificación en los usos especiales.

- A.-Edificios públicos.
- B.-De uso sanitario.
- C.-De uso cultural recreativo.
- D.-De uso cultural docente.
- E.-De uso deportivo.

Se admiten únicamente en ésta zona las edificaciones necesarias para el cumplimiento de su finalidad, debiendo prohibirse los demás usos incompatibles con el propio de la zona.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Art.-75. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Como norma general, éstas edificaciones podrán, dado su carácter, tratarse como edificaciones singulares y en el proyecto de obras correspondiente se justificará la solución adoptada, teniendo en cuenta siempre, el ambiente del sector donde se vaya a ubicar la construcción. En el caso de que la obra esté conceptuada como edificación singular, previamente deberá de realizarse el correspondiente estudio de detalle.

**CAPITULO 3. ESPACIOS LIBRES.**

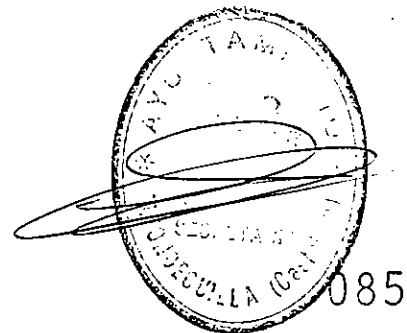
Art.-76 DELIMITACION La zona verde de uso público es la que con éste carácter se delimita en el plano de zonificación.

Art.-77 USOS PERMITIDOS El uso será exclusivamente público, su destino el de zona de recreo, paseo, barrera vegetal, etc., sin que se permita ningún tipo de edificación.

Art. 78. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. No obstante en los espacios libres de uso público, se permitirán instalaciones no permanentes (verbenas, ferias, mercadillos, pistas de espectáculos, etc.) que no ocupen más del 30% de cada parque, e instalaciones permanentes de pequeña dimensión (quioscos, bares, servicios públicos, etc) con una ocupación máxima del 15% de la parcela.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**TITULO CUARTO : NORMAS EN SUELO DE INTERES HISTORICO.**

**CAPITULO 1º ESPACIOS DE INTERES.**

**Art. 79. CASTILLO  
DE CASTRO.**

\*-Queda incluido dentro del suelo NO URBANIZABLE DE USO FORESTAL (SNUF).

\*-Queda prohibido cualquier modificación del entorno en un radio de 50 metros con centro en las ruinas de dicho castillo.

**Art.80. LA NEVERA**

\*-Queda incluida dentro del SUELO NO URBANIZABLE DE USO FORESTAL (SNUF).

\*-Se prohíbe cualquier obra que afecte tanto a su aspecto exterior como interior.

\*-Para realización de obras en la misma previamente se debe conceder la autorización de la Conselleria correspondiente.

\*-Se prohíbe cualquier edificación en un radio de 100 metros con centro en dicha edificación.

**Art. 81. CALVARIO  
Y ERMITA.**

\*-Queda incluido en el SUELO URBANO

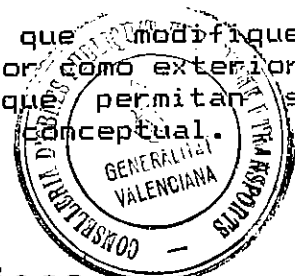
\*-Se prohíbe cualquier tipo de edificación pudiéndose realizar aquellas a las que ayuden a su conservación y protección en su caso.

\*-En la ermita se prohíben cualquier obra que modifique su aspecto interior como exterior.

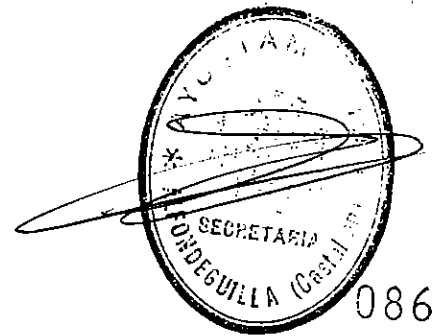
**Art.82. IGLESIA  
PARROQUIAL.**

\*-Queda incluida en el SUELO URBANO

\*-Se prohíben las obras que modifiquen tanto a su aspecto interior como exterior, pudiendo realizar obras que permitan su conservación y recuperación conceptual.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Art. 83. ACUEDUCTO  
PONT DE L'AIGUA.

\*-Queda incluido dentro del suelo NO URBANIZABLE PROTEGIDO -2 (SNUP-2).

\*-Queda prohibido cualquier tipo de obra que modifique su aspecto exterior y cambie sus condiciones de estabilidad.

\*-Para realización de obras en el mismo previamente se deberá conceder la autorización de la Conselleria correspondiente.

Art.84. L'ARQUET

\*-Queda incluida dentro del SUELO NO URBANIZABLE DE USO FORESTAL (SNUF).

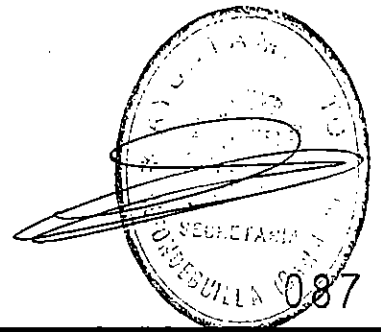
\*-Queda prohibido cualquier tipo de obra que modifique su aspecto exterior y cambie sus condiciones de estabilidad.

\*-Para realización de obras en el mismo previamente se deberá conceder la autorización de la Conselleria correspondiente.





**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



TITULO QUINTO : NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

**CAPITULO 1º NORMAS COMUNES PARA SUELO NO URBANIZABLE.**

Art. 85. AMBITO DE APLICACION.

En el suelo no señalado como urbano en éstas normas.

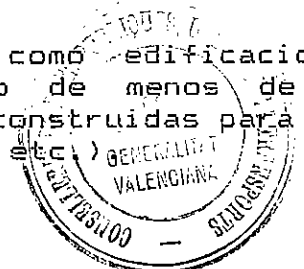
Art. 86. NUCLEO DE POBLACION.

Se considera que existe, posibilidad de formación de un núcleo de población cuando concurren alguna de las siguientes condiciones:

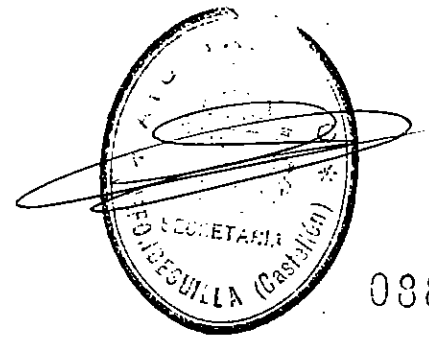
1.-Existencia de viviendas o cualquier tipo de construcción en número superior a 2 en una superficie de terrenos de una hectárea circundante a la edificación que se pretenda construir. Para lo cual estableciendo centro en la edificación prevista, y con un radio de 57 m. se trazará un círculo que equivale a una hectárea y dentro de este círculo que no existan mas de dos edificaciones incluyéndolo la que se va a edificar.

2.-Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc.,.

No se computará como edificaciones las casitas de campo de menos de 10 m<sup>2</sup> y que estén construidas para tal uso (guardar aperos etc.)



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



La edificación que se pretenda construir no alterará las condiciones del entorno, evitando la destrucción de los cultivos existentes, y procurando que sus condiciones de edificabilidad sean acordes con la particularidad del medio físico sobre el que se asienta. Caso de necesitar corte de arbolado se requerirá la preceptiva licencia municipal que no se otorgará sin garantizar debidamente su reposición.

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamento de su Desarrollo.

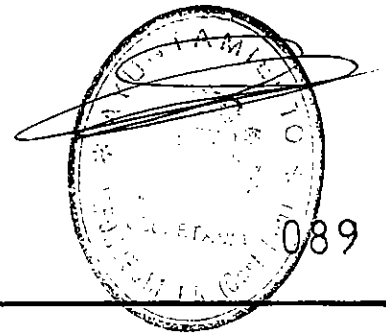
**Art.87.EDIFICABILIDAD** En estos terrenos la facultad de edificar se ejercerá en proporción de 1 m<sup>3</sup> máximo cada 5 m<sup>2</sup> de suelo. Mayores Volúmenes podrán edificarse cuando explotaciones mineras, agrícolas o industriales que necesariamente hayan de ubicarse en el lugar justifiquen su necesidad, y siempre sometiéndose a las leyes específicas aplicables, así como al espíritu de la presente normativa. En cualquier caso, las edificaciones en éste suelo se sujetarán a lo dispuesto en el art. 85 de la Ley del Suelo en sus apartados: 1º, 2º, 3º y 4º, completadas con sus determinaciones siguientes.

**Art.88.CONSTRUCCIONES AGRARIAS.** Estarán vinculadas a la explotación de los terrenos en que se asientan. Han de resolver:

- A.-Accesos viarios y comunicaciones.
- B.-Servicios de agua industrial y potable
- C.-Evacuación de residuos sólidos, líquidos y gaseosos perfectamente depurados.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Estas construcciones han de cumplir:

- A.-Ocupación de parcela ..... 20%(Maxi).
- B.-Separación a linderos ..... 3 m. si la construcción no sobrepasa los cuatro metros de altura, y 1 metro más por cada metro de altura más.

Art.89.CONSTRUCCIONES De interés municipal cuando así se  
INDUSTRIALES. estime.

Han de resolver:

- A.-Accesos viarios y comunicaciones.
- B.-Servicios de agua industrial y potable
- C.-Evacuación de residuos sólidos, líquidos y gaseosos perfectamente depurados.
- D.-Dotación energética para sus instalaciones.

Las construcciones e instalaciones tendrán carácter aislado sin que puedan formar núcleos o conjuntos industriales, sometiéndose a las limitaciones siguientes:

- A.-Altura máxima ..... 10 m. sobre la rasante natural del terreno.
- B.- Separación a los linderos mínima . 10m.
- C.- Ocupación máxima del suelo ... 20%.
- D.- Edificabilidad neta .....2 m3/m2.

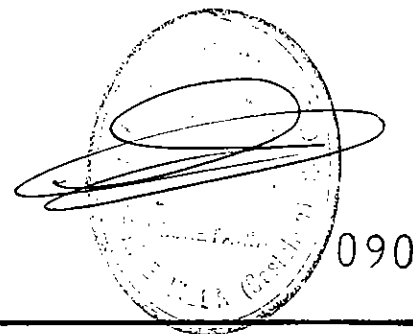
Art.90.EDIFICACIONES Con fin nacional, social, educativo,  
E INSTALACIONES sanitario o de obras públicas que exijan  
DE INTERES PUBLICO emplazarse en medio rural.

Han de resolver:

- A.- Acceso y comunicaciones.
- B.- Servicios de aguas potables.
- C.- Evacuación de aguas fecales y depuradoras.
- D.- Dotación de energía eléctrica o de otra fuente que resuelva sus necesidades.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Las construcciones o instalaciones, tendrán carácter aislado sin que puedan formar núcleos de población y han de someterse a las limitaciones siguientes:

A.- Altura máxima ..... 12 m sobre la rasante natural del terreno.

B.- Sin sobrepasar los 12 m, el número de plantas según los casos será:

B-1.-Con el bajo porticado libre, salvo zona de acceso a plantas superiores y sótano. El número máximo de plantas permitidas será: semisótano-bajo-diafana y tres plantas.

El semisótano tendrá menos de un metro libre por encima del terreno.

B-2.-Sin el bajo porticado el número de plantas será: semisótano-bajo y 2 plantas.

C.- Edificabilidad neta ..... 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

D.- Separación a linderos ..... 10 m.

E.- Ocupación máxima suelo ..... 20%.

**Art.91. EDIFICIOS  
DE VIVIENDA.**

Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, han de satisfacer las condiciones siguientes.

A.- Tener resuelto el acceso viario y comunicación.

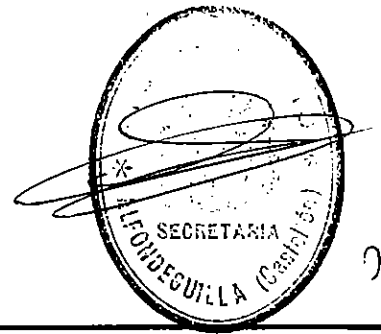
B.- Justificar el abastecimiento de agua potable, por red, por acumulación de agua de lluvias, subterránea, etc., especificando el sistema utilizado, así como la instalación y el control de potabilidad del agua.

C.- Disponer de evacuación de aguas por cualquier sistema que no perjudique las aguas subterráneas o superficiales, el paisaje y los prados colindantes.

D.- Justificar el sistema de saneamiento a utilizar.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



091

Las construcciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotación agrícola tendrán carácter aislado y han de quedar sujetas a las limitaciones fijadas en estas normas para evitar núcleos de población, cumpliendo además las disposiciones siguientes:

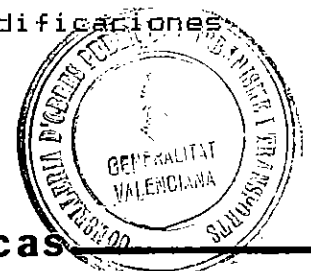
- A).-Altura máxima ..... 7 m. (a cumbre).
- B).-Separación a linderos. 8 m.
- C).-Ocupación máxima ..... 5%.
- D).-Superficie mínima de parcela apta para edificación: 0,5 Ha.
- E).-Adaptarán la construcción a la topografía, prohibiéndose tanto en vivienda como en cualquier tipo de instalación las explanaciones mayores de 50 m<sup>2</sup>.
- F).-El vallado del terreno no superará al metro con materiales continuos, sean éstos materiales de construcción o vegetales. Se considerarán cerramientos discontinuos los formados por postes, pilastras, árboles, setos, etc., no mayores de 50 cm de largo y separados al menos 4 m. Si aún así las pilastras o postes están formadas por materiales macizos no superarán la altura de 3 m.
- G).-Edificabilidad máxima 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art. 92. EDIFICIOS AISLADOS**

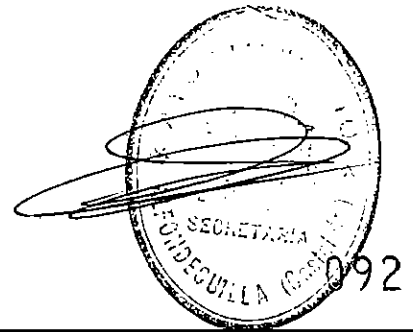
En general en el suelo no urbanizable y exceptuando el caso de viviendas, no se permitirá vincular más terrenos de los estrictamente necesarios para las construcciones o instalaciones, a efecto de la mejor preservación del suelo. En cada caso concreto, deberá justificarse la superficie de terreno que se precisa vincular a dichas construcciones o instalaciones.

**Art. 93. CONSTRUCCION EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.**

Las obras permitidas en estas edificaciones serán:



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



- A.-De conservación, adcentamiento o reparación, sin posibilidad de modificación de alturas, vuelos, etc.  
B.-Previo derribo se podrá ejecutar obra de nueva planta siempre que se ejecute de acuerdo con la presente normativa.

**CAPITULO 2°. NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

**Art.94. SUELO NO  
URBANIZABLE  
FORESTAL**

1).-Delimitación:La zona señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo.

2).-Condiciones de la edificación:

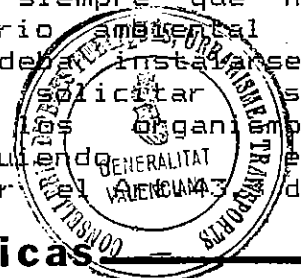
- Viviendas: Se autorizan de caractaer unifamiliar siempre que se justifique la no formación de nucleo de población, siguiendo el procedimiento previsto por el Art.43.3 de la Ley del Suelo.

-Almacenes: Tendrán caracter agropecuario y se ajusten a las Normas y Planes del M° de Agricultura.

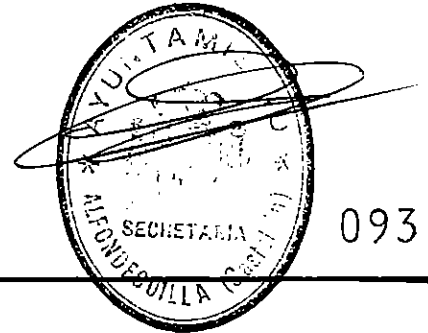
-Instalaciones especiales: Se autorizan las instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimeiento y servicio de las obras publicas, siempre que justifiquen su emplazamiento.

-Industrias: Podran intalarse industrias directamente relacionadas con la transformación de los productos agricolas propios de la zona, siempre que no repercutan en el equilibrio ambiental y ecologico del area donde se instalanse, para ello deberan solicitar su autorización previa a los organismos correspondientes siguiendo el procedimiento previsto por la Ley del Suelo.

**normas urbanísticas**



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



3).-Usos del suelo :A parte de las explotaciones forestales de suelo quedan prohibidas cualquier otro uso no vinculado directamente con las edificaciones especificas del apartado anterior.

**Art.95. SUELO NO  
URBANIZABLE  
AGRICOLA**

1).-Delimitación:La zona señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo.

2).-Condiciones de la edificación:

- Viviendas: Se autorizan de caractaer unifamiliar siempre que se justifique la no formación de nucleo de población, siguiendo el procedimiento previsto por el Art.43.3 de la Ley del Suelo.

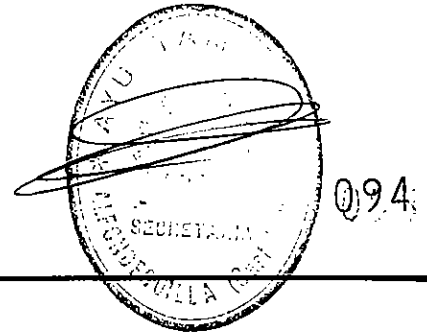
-Almacenes: Tendrán caracter agropecuario y se ajusten a las Normas y Planes del Mº de Agricultura.

-Instalaciones especiales: Se autorizan las instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras publicas, siempre que justifiquen su emplazamiento.

-Industrias agrarias: Podran intalarse industrias directamente relacionadas con la transformación de los productos agricolas propios de la zona, siempre que no repercutan en el equilibrio ambiental y ecologico del area donde deba instalarse, para ello deberan solicitar su autorización previa a los organismos correspondientes, siguiendo el procedimiento previsto por el Art. 47 de la Ley del Suelo.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



-Industrias especiales: Podrán instalarse industrias y actividades de caracter especial, siempre que su emplazamiento este justificado dentro de la zona, para ello deberán solicitar su autorización previa a los organismos correspondientes, siguiendo el procedimiento previsto por el Art.43.3 de la Ley del Suelo.

3).-Usos del suelo : A parte de las explotaciones forestales de suelo quedan prohibidas cualquier otro uso no vinculado directamente con las edificaciones especificas del apartado anterior.

Art.96. SUELO NO URBANIZABLE P-1.

1).-Delimitación:La zona señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo.

2).-Condiciones de la edificación:

-Se prohíbe todo tipo de construcción incluso casetas de aperos.

-3).-Usos del suelo: Se prohíbe cualquier uso no relacionado con la explotación agricola de suelo.

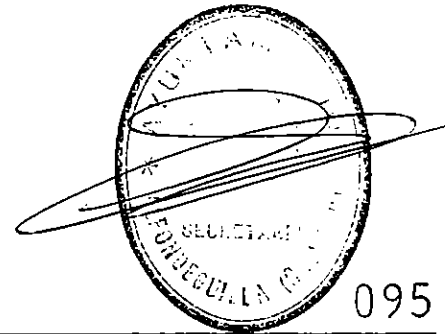
Art.97. SUELO NO URBANIZABLE P-2.

1).-Delimitación:La zona señalada en el plano de clasificación y calificación del suelo.





**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



2).-Condiciones de la edificación:

-Construcciones dedicadas a la explotación del suelo como edificios para guarda de cosechas, aperos e instrumentos de labranza con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

-Se prohíbe todo tipo de construcción de uso residencial e industrial.

-3).-Usos del suelo: Se prohíbe cualquier uso no relacionado con la explotación agrícola de suelo.

Ar.98. RED DE  
TRANSPORTES FUERA  
DE LA ZONA URBANA.

A).-CARRETERAS.

Concepto: A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación, la cual se situará respecto a las aristas exteriores de la calzada, a 18 metros:

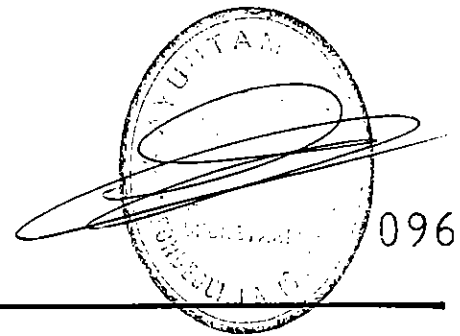
Modo de medir la distancia: La distancia se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

Arista exterior de la calzada: Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículo en general.

Prohibición de obras: Desde la línea de edificación hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultarán imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, sin perjuicio de la preceptiva autorización y de las limitaciones establecidas para las zonas de dominio público y servidumbre.

Zona de dominio público: Concepto. Es la franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



Arista exterior de la explanación, es la intersección del talud del desmonte, del terraplén, en su caso, de los muros de sostenimiento ó lindantes con el terreno natural.

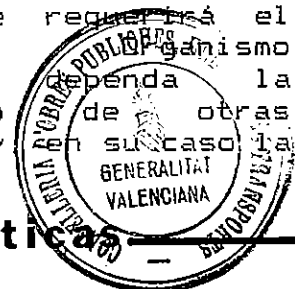
Esta zona no podrán realizarse obras sin previa autorización del Organismo administrativo del que corresponde la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, en especial, de la preceptiva licencia municipal.

Zona de servidumbre: Concepto.- Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a ocho metros, medidos desde las citadas aristas.

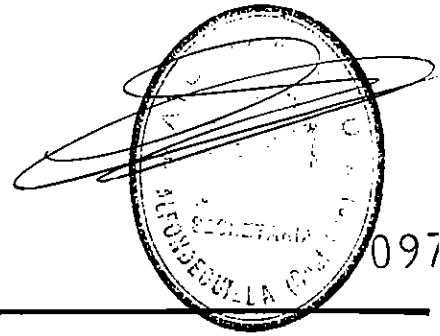
Usos permitidos y autorizaciones: A los titulares de bienes y derechos en la zona de servidumbre no se les permitirá otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa licencia del Organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, en especial de licencia municipal.

Zona de afección: Concepto.- Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, de 30 m., medidos desde las citadas aristas.

Autorización para la realización de nuevas obras e instalaciones: Para ejecutar en ésta zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá el previo informe del Organismo administrativo del que dependa la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y en su caso, de la licencia municipal.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



La denegación de la licencia deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años.

En todo lo concerniente al uso del suelo afectado por la proximidad de carretera se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

**B).- CAMINOS O CARRETERAS DE DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL.**

Lineas de edificación.- Queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de siete metros a contar desde el eje de los mismos.

Lineas de vallado.- Queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de 5 m. del eje de los mismos.

Competencia para autorizar.- La concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, debiendo fijarse en cada caso la correspondiente alineación, por el técnico Municipal.

**Art. 99. SERVIDUMBRE  
DE PASO A TENDIDOS  
DE ENERGIA ELECTRICA**

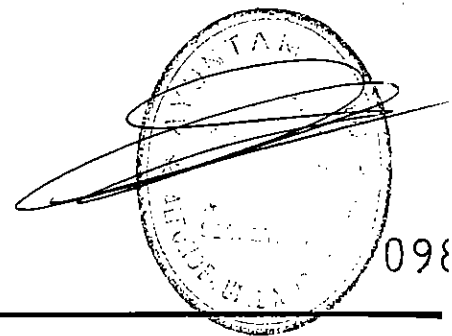
Queda prohibida la plantación de árboles y el establecimiento de edificios o instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de los establecidos en el Reglamento de líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968.

-Para edificios y construcciones:  
5,00 m. como mínimo.

-Para árboles y masas de arbolado:  
2,00 m. como mínimo.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



**Art.100. VIAS  
PECUARIAS.**

Por tratarse de bienes de dominio público no se permitirá ningún tipo de edificación o vallado.

La única vía pecuaria existente en el término municipal queda reflejado en los planos de la Memoria informativa.

**Art.101. CAUCES  
PUBLICOS.**

Las construcciones que lindan con cauces públicos o embalses, deberán dejar una zona de servidumbre de 20 m. de ancho desde la línea de máxima capacidad.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, arenas y piedras, existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la calidad biogenética del medio.

Se prohíbe así mismo toda modificación de la composición de la vegetación de la orilla y márgenes de aguas públicas.

**Art.102. DEL MEDIO  
AMBIENTE.**

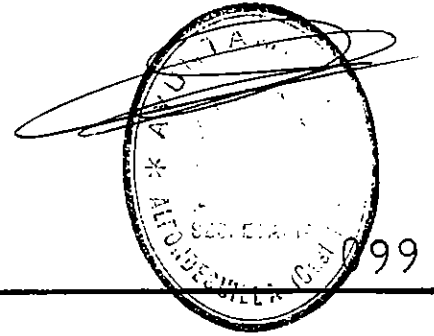
A).- Nuevas carreteras. - En la construcción de caminos y carreteras de nuevo trazado se evitará la desaparición de la capa vegetal en zonas lindantes con las mismas reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes y terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

En aquellos tramos de carretera que por alteración de su trazado queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá la flora natural de la zona.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



B).-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 por expertos sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc., de la zona, no concediéndoles la licencia cuando los perjuicios fueran graves o irreparables. Las canteras y demás instalaciones que cesen sus explotaciones se verán obligadas a armonizar su aspecto con el paisaje natural.

Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural evitándose que alteren las escorrentías naturales del terreno y la geometría de la zona.

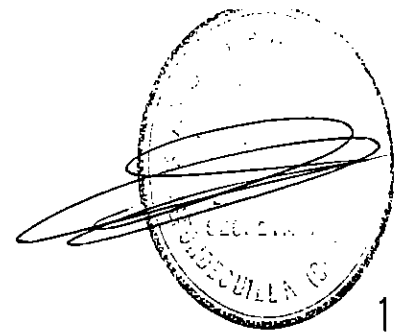
C).-Reproducción forestal.-

Simultáneamente 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 la Comarca con vista a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona, con el asesoramiento de ICONA.

D).-Anuncios y carteles.- La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en el Decreto 971/67 de 20 de Abril. Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que hayan pintado directamente en las rocas, taludes, etc., y los carteles que constituyen un atentado contra la



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**



100

naturaleza e intimidad del hombre ante el paisaje.

E).- Basureros, estercoleros y cementerios de coches.- Se situarán en lugares poco visibles o donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos o vías de circulación y se rodearán de pantallas arbóreas, estando prohibidos los vertidos a cielo abierto e incontrolados.

Se recomienda no obstante la instalación y uso de incineradores o instalación de fábricas de abono a la agricultura.

Dado que éstos vertederos producen acumulación de materias orgánicas que por su descomposición atraen insectos y animales que pueden producir infecciones, contagios y malos olores, deberán cubrirse con tierras y escombros en forma periódica, y una vez agotado el vertedero deberá reponerse la capa vegetal y la floral.

F).- Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, telefónica, etc.- Se harán estudios previos de urbanización con el fin de no alterar el carácter del paisaje.

G).- Patrimonio histórico-artístico.- Los edificios de interés histórico-artístico que son objeto de protección son:

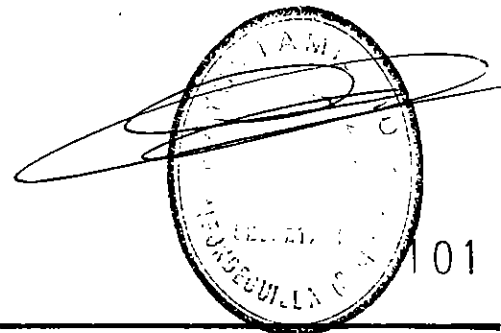
- En suelo urbano.
- Calvario y ermita.
- Iglesia Parroquial.

- En suelo no urbanizable.
- Nevera.
- Castillo de Castro.

H).- Zonas de protección arqueológica del término municipal.- Existen dos zonas protegidas denominadas Castillo de Castro y la Nevera respectivamente.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**

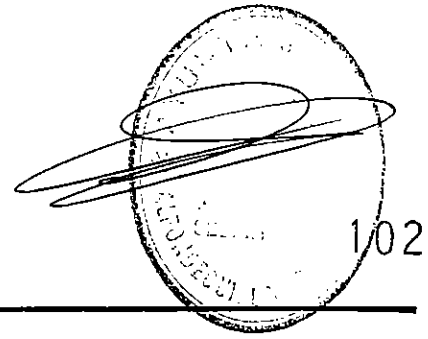


I.-Zonas de protección del Cementerio.- Se establece una zona de 200 m. rodeando el perímetro actual del Cementerio, en la cual no se permitirá ningún tipo de construcción distinta a la propia del Cementerio, cualquiera que sea su destino. A excepción del núcleo urbano delimitado.

J).-Zona de excepción: distancia de ganados: Se establece una zona de 500 m. rodeando el perímetro del suelo urbano en la cual no se podrá instalar ningún tipo de edificación o explotación ganadera.



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**

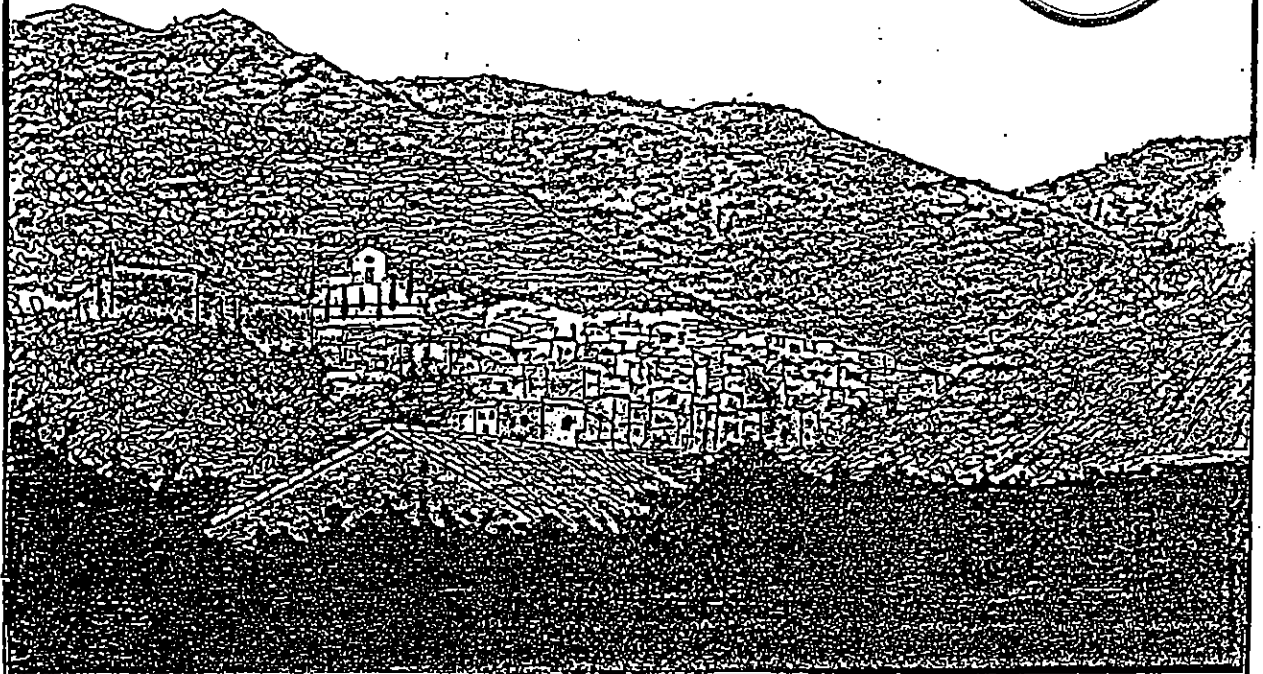
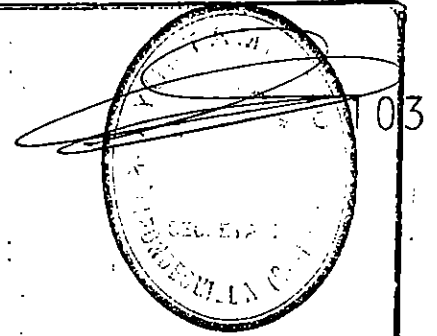


**DISPOSICION FINAL.**

En todo lo no previsto en las presentes NORMAS se estará a lo previsto en lo establecido por la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 2 de mayo de 1975 y al texto refundido del 9 de abril de 1976, al Reglamento de Planeamiento y Disciplina Urbanística del 23 de junio de 1979 y demás disposiciones vigentes.







# **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES ALFONDEGUILLA**

EQUIPO REDACTOR:

F. DELCAMPO  
J. M. SERISUELO

DOCUMENTO:

**PLANOS DE ORDENACION**



**NORMAS  
SUBSIDIARIAS  
MUNICIPALES  
ALFONDEGUILLA**

104

**INDICE DE PLANOS.**

- 1.- CLASIFICACION DEL SUELO
- 2.- DELIMITACION SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO  
P-1 P-2
- 3.- ORDENACION DEL SUELO URBANO
- 4.- ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACION
- 5.- RED ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 6.- RED DE SANEAMIENTO
- 7.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO

