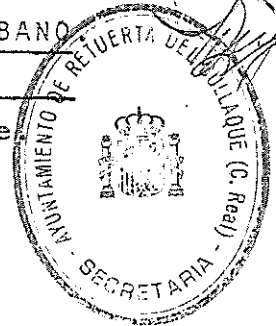


*1. aprobado provisionalmente en 20/11/54
E. L. Guerrero*

PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO
RETUERTA DEL BULLAQUE.

Relación de documentos del Expediente



A) ..MEMORIA.

- 1.- Memoria Informativa
- 2.- Memoria Justificativa.
- 3.- Anexo 1.

B) ..NORMAS URBANISTICAS.

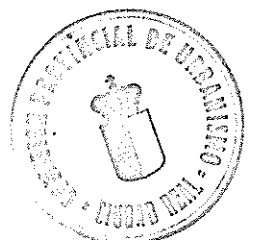
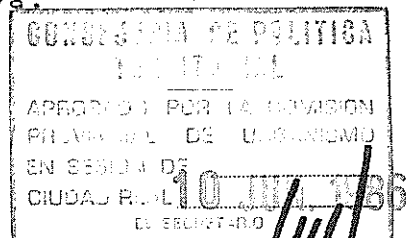
C) . PLANOS.

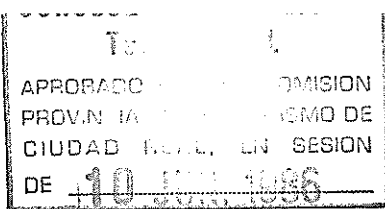
C-1. INFORMACION URBANISTICA. Escala 1:2.000

- 1.1 Red de abastecimiento de agua.
- 2.1 Red de saneamiento y depuradora.
- 3.1 Red de energía eléctrica.
- 4.1 Red de baja tensión.
- 5.1 Pavimentación. Estado actual.

C-2. DELIMITACION.

- 1.2 Base cartográfica y toponimia. E.1:2.000
- 2.2 Delimitación existente.
- 3.2 Proceso de delimitación.





*Aprueba lo provisional-
mente, en principio G. M. S. C.*



1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. ENCUADRE COMARCAL Y FISICO.

Los montes de Toledo, formados por un sistema de fallas, que da una estructura tabular del macizo, son el eje divisor de las cuencas del rio Tajo y del Guadiana, que constituyen las dos grandes cuencas hidrográficas de la Meseta Meridional. Esta formación montañosa, se formó en el plegamiento herciniano, siendo modificada por el Alpino. Son tres las alineaciones montañosas que pertenecen propiamente a los montes de Toledo:

- La que constituyen las sierras de Enmedio, Malacón y Calderina.
- La formada por las sierras de Rocifalco y los Vébenes.
- Por último, la de menor longitud, la que principalmente forma la sierra de las Guardaleras.

La comarca de los Montes, ocupa casi la mitad occidental de la provincia de Ciudad Real, desde el límite de la provincia con la de Toledo, hasta la Sierra Morena. Dicha comarca comprende los partidos judiciales de: Piedrabuena, zona norte de Almadén y parte de Daimiel. Se distingue la comarca por sus numerosas facturas y fallas, lo que le da un aspecto abrupto, cuyos montes alcanzan los 800 metros de altitud, cubiertos por apenas un manto de líquen.

Un rio, el Bullaque, forma el eje Norte-Sur de la comarca. Nacido en los Montes de Toledo, sus aguas se retienen en el embalse de la Torre de Abraham, de 58 millones de metros cúbicos de capacidad, situado entre las sierras del Pocito y del Chorito, y va a desembocar al Guadiana a la altura de Luciana.

La vegetación natural de los Montes, es pobre y está constituida por encinas y pino negral especialmente, amen de jaras y dehesas de pasto.

A pesar de lo abrupto de la comarca, algunas llanuras entre las tres alineaciones montañosas inicialmente numeradas, han permitido el asentamiento de pequeñas comunidades como la de Retuerta del Bullaque de la que se trata. Estas comunidades se encuentran en una situación bastante deprimida, debido a que las tierras son poco aprovechables para la agricultura, al ser de poco rendimiento, cultivandose frijol y centeno en rotación bienal e incluso trienal con leguminosas y olivo, quedando pocas alternativas además de la emigración.



leyenda



relaciones comarcales.



relaciones provinciales.

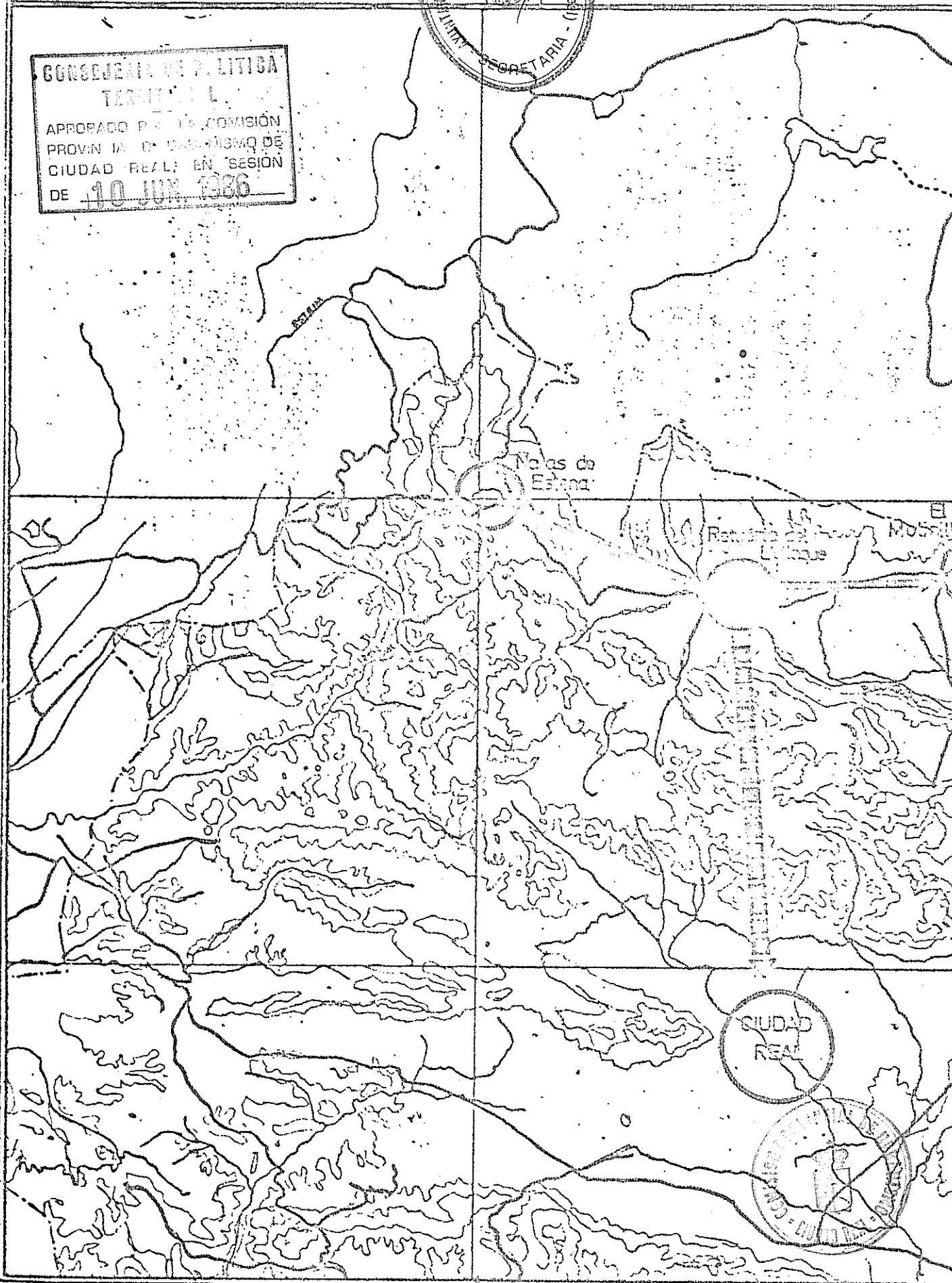
Aprobado por el
Ayuntamiento de
Ciudad Real

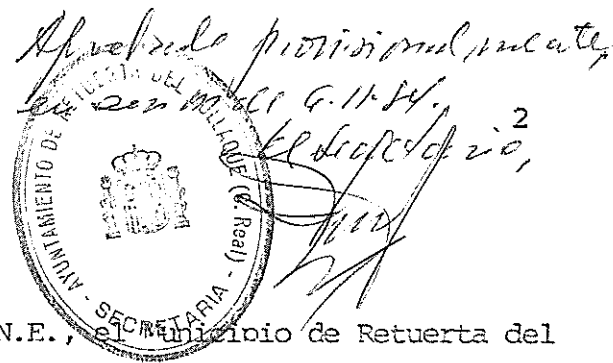
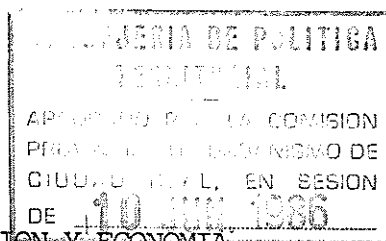
relaciones e
interdependencias



CONSEJO DE POLÍTICA
TERMINAL

APROBADO POR LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE CIUDAD REAL EN SESIÓN
DE 10 JUN 1986





1.2. POBLACION Y ECONOMIA.

De conformidad con el I.N.E., el municipio de Retuerta del Bullaque puede ser clasificado como Municipio rural, por tener menos de 2000 habitantes, cifra sobrepasada solamente en los censos de 1955, 1.960 y 1.965.

Al ser la dinámica económica la tendencia del proceso demográfico ha sido la de pérdida de población, que en valores absolutos se puede cifrar por encima del 30% en los últimos años. Este hecho, que al parecer es difícilmente reversible, ha producido un evidente estancamiento económico, llegándose a situar, de acuerdo a los criterios del Consejo Económico Social de la Mancha, como municipio muy regresivo dentro del marco provincial.

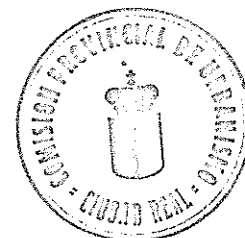
CUADRO 1. POBLACION.

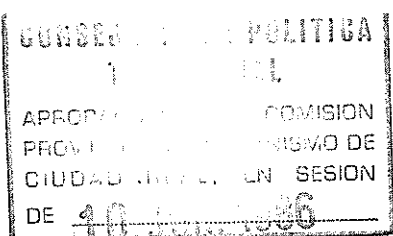
	RETUERTA	INDICE	C. REAL	INDICE
1.950	1.876	100	567.027	100
1.955	2.024	107'89	-	-
1.960	2.173	115'83	583.948	102.98
1.965	2.057	109'65	-	-
1.970	1.708	91.04	507.650	89'53
1.975	1.396	74.41	471.676	83'18
1.981	1.234	65'78	-	-
1.982	1.251	66'68	-	-

Del cuadro nº1 puede deducirse que las pérdidas de población del municipio son superiores a las sufridas por la provincia, lo que implica la pérdida de aportación al total provincial.

CUADRO 2. % SOBRE LA PROVINCIA.

	POBLACION. %	SUPERFICIE. %
1.950	0.33	3.28%
1.960	0.37	3.28%
1.970	0.33	3.28%
1.975	0.29	3.28%





*Reprobado provisionalmente,
Su Señoría de C. R. D. 3*
de defuicio,
SECRETARIA

La densidad del Municipio es en 1.980 de 1'91 hab/km cuadrado, lo que refleja el claro proceso de desertización, que es consecuencia de la configuración física del Término, unida al despoblamiento.

CUADRO 3. DENSIDAD POBLACIONAL EN HAB/KM CUADRADO.

	RETUERTA	C. REAL	REGION	ESPAÑA
1.960	3.44	29.56	26.73	61.22
1.970	2.61	25.70	23.25	66.67
1.975	2.16	23.88	-	-
1.982	1.91	-	-	-

La consecuencia inmediata de todo lo expuesto es el estancamiento de la actividad económica, siendo fundamentalmente las tareas agrícolas y ganaderas las que generan alguna actividad y en especial la ganadera.

Si tomamos una tasa de actividad análoga a la provincial de 1.970. (35.04%). Tendríamos una población activa de 598 habitantes.

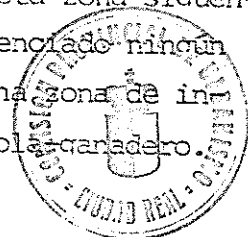
Si igualmente asimilamos las distribuciones por sectores de actividad en la provincia de 1.970, obtenemos:

S. Primario:	49.25%.....	294.51
S. Secundario:	25.10%.....	150.10
S. Terciario:	25.65%.....	153.39
		598.00

Estos valores deben tomarse como orientativos, unicamente de la estructura de empleo del Municipio, pudiendo aseverar con toda seguridad que había que modificar dicha distribución sectorial con un considerable aumento del porcentaje del sector primario.

A tal efecto lo expuesto en el trabajo "Áreas de influencia socioeconómica en Ciudad Real" (ALAMUD, N°1), puede resultar revelador.

".... En la zona Noroeste la red de comunicaciones es muy deficiente, solo tiene una mejor comunicación con Piedrabuena a través de la Nacional 403. De todos modos los núcleos urbanos de esta zona siguen desplazándose a Ciudad Real, ya que en ello no se ha potenciado ningún otro sector comercial, esta totalmente abandonado y es una zona de infimo rendimiento tanto en lo industrial como en lo agrícola-ganadero."



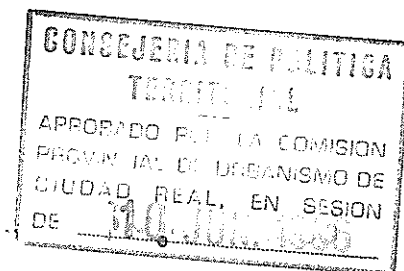
Aprobado por el Ayuntamiento, en sesión de 9.11.84. El Secretario,

Hay una ausencia casi total de infraestructura viaria. Los pocos viajes que se han de realizar, bien a la capital, bien a otros núcleos. Referente a la economía de estas gentes, la falta de explotación de los recursos naturales (que no les faltan), han hecho que los núcleos urbanos den sensación de pobreza. Las tierras convertidas en gran parte, en cotos privados de caza, no pueden alcanzar un aceptable "Rendimiento".

Vamos a exponer a continuación algunos datos para dar un mayor conocimiento de la estructura agraria.

CUADRO 4. EXPLOTACIONES AGRARIAS.

	TOTAL	INDICE
1.962	627	100
1.972	435	69,37
1.981	350	55,82



La caída total es del 44'17% de las explotaciones agrarias, lo que aporta un dato más que ratifica lo apuntado.

La estructura de parcelamiento presente características peculiares, alejándose del reparto provincial y nacional, existiendo en el término Municipal un nº entre 46 y 48 fincas de más de 500 hectáreas y siendo la extensión de la parcela media del municipio alrededor de los 25 habitantes.

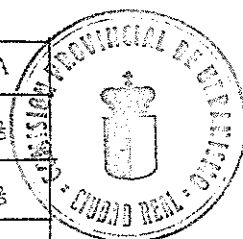
CUADRO 5. TIPO PARCELA (%) 1.962.

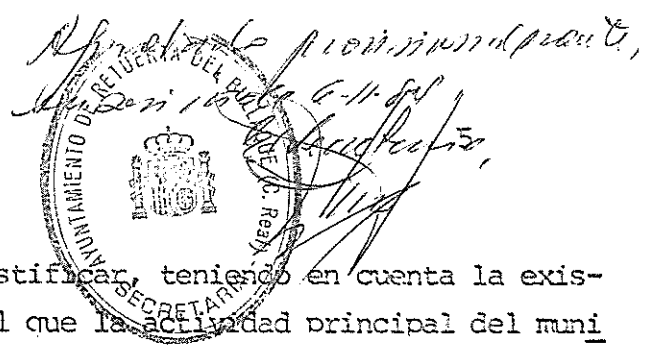
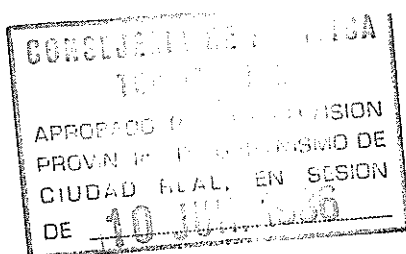
	1. Ha.	1 a 5 Ha	5 Has o más.
RETUERTA	6	26	68
C. REAL	46	46,8	7,20
LA MANCHA	73,30	23,20	3,20
ESPAÑA	89,40	8,90	1,70

Quizá ello pueda quedar reflejado en el siguiente cuadro donde consta la poca incidencia de la superficie labrada.

CUADRO 6. SUPERFICIE AGRARIA.

	RETUERTA	REGION	ESPAÑA
S. Labrada	30,32%	56,259%	41,4%
S. No labrada	67,38%	39,03%	51,3%
S. Improductiva	2,3%	4,72%	7,3%





Este hecho se podría justificar, teniendo en cuenta la existencia de grandes propiedades y el que la actividad principal del municipio sea la ganadería

Finalmente la estructura de la propiedad agrícola se ajusta sensiblemente a los datos provinciales y nacionales.

CUADRO 7. REGIMEN DE TENENCIA.

	RETUERTA	C. REAL	ESPAÑA
PROPIEDAD	82.92%	78'7%	75'8%
ARRENDAMIENTO	11.63%	11.80%	12.30%
APARCERIA	-	4.9%	4.60%
OTROS	5.45%	4.60%	4.60%

Todo lo anteriormente expuesto nos lleva a la conclusión de la existencia de un sector agrario, que no aprovecha sus potenciales, pese a que el municipio posee una parcelación y un regimen de propiedad que hacen que el sector sea susceptible de un mayor rendimiento. Se podría hacer constar la ausencia de una estructura cooperativa capaz de comercializar los productos.

1.3. ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANO.

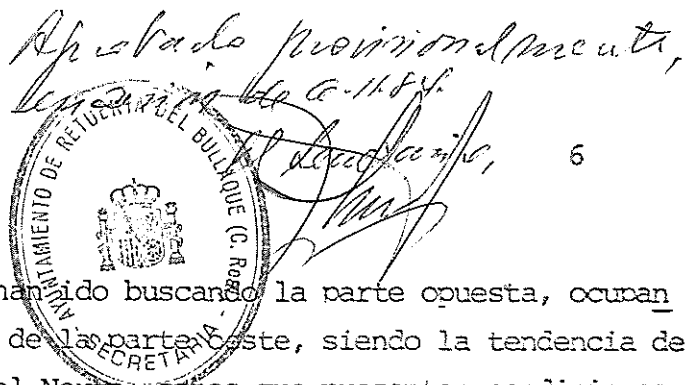
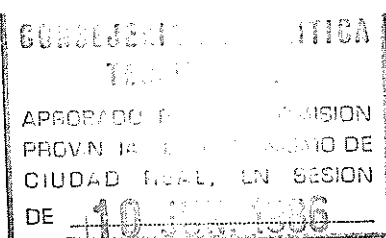
El término municipal de Retuerta de Bullaque tiene una extensión de 65.302 Has quedando emplazado al Noroeste de la provincia, quedando limitado al norte y al este por la provincia de Toledo. Al sur por Alcoba y Los Cortijos y al Oeste por Navas de Estena, perteneciendo administrativamente al partido judicial de Piedrabuena.

El emplazamiento físico lo marca al sur la sierra de Chorito, siendo atravesado por el curso del Bullaque y perteneciendo al término el embalse de la Torre de Abraham. con una capacidad de 58.000.000 de m. cubicos.

El núcleo urbano se situa en el tercio noroeste del término accediéndose a él por la carretera comarcal Cr-701 desde el cauce con la Nacional 403, y por la comarcal CR- 701 desde Navas de la Entena.

La estructura urbana del núcleo se desarrolla a lo largo del curso de Río Bullaque y la comarcal CR - 701 que discurre paralela la mismo siendo su centro la plaza de Generalísimo.





6

Los crecimientos posteriores han ido buscando la parte opuesta, ocupando algunas tenues elevaciones de la parte Oeste, siendo la tendencia de crecimiento hacia el oeste y el Norte; zonas que presentan condiciones idóneas por su configuración física.

1.4. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURA.

Debido a la situación de estacionamiento del proceso demográfico y económico, el nivel del equipamiento urbano es limitado, pudiendo tomar como datos actuales los siguientes:

EXISTENTES: Telefonos, cementerio, Centro de EGB, consultorio médico, Farmacia, Casas de Maestros, Guardia Civil, Iglesia y ayuntamiento. Pudiendo incluirse en este capítulo la existencia del único parque, situado en la orilla del río, al otro lado de la carretera CR- 701, con respecto al casco, creado en el homenaje a Marcial Lalanda vecino del municipio y cuyo nombre lleva. También podemos hacer mención a una reserva deportiva en la parte norte del núcleo.

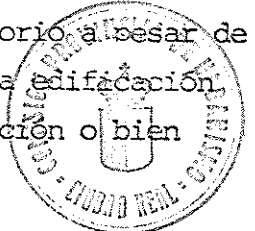
NO EXISTENTES: Recojida de basuras, telegrafos, matadero municipal, edificio o zonas deportivas, Parques y jardines, biblioteca, Centro Cultural y centro de enseñanza media.

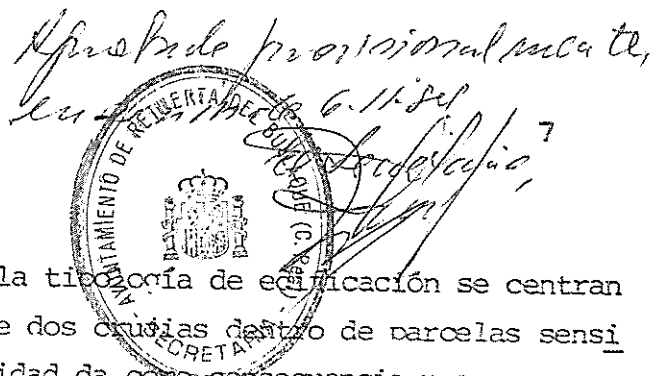
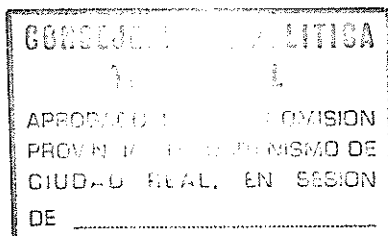
La infraestructura tiene un nivel que podría considerarse aceptable por término medio, merced a las realizaciones de los Planes provinciales de Servicios técnicos. Recientemente se han terminado las obras del saneamiento. El abastecimiento de agua se hace mediante una red provista de llaves de corte alimentadas de un depósito regulador de 500 metros cúbicos de capacidad, que capta las aguas del nacimiento del río Bullaque.

El alumbrado público es en general bueno, efectuándose a través de transformador a partir de la línea Retuerta- El Robledo. La pavimentación de las calles presenta un aspecto irregular presentándose solo algunas calles con buen firme. En muchas de estas el firme es reciente debido a actuaciones municipales, que está previsto continúen.

1.5. ESTADO DE LA EDIFICACION; TIPOLOGICA Y VALORES AMBIENTALES.

Examinando la edificación del núcleo se puede apreciar la existencia de una cierta actividad en el proceso edificatorio, a pesar de la poca dinámica poblacional y económica, produciéndose la edificación de una nueva planta en sustitución de la antigua construcción o bien la reforma parcial de esta.





Las características de la tipología de edificación se centran en presentar cuerpos edificados de dos crujías dentro de parcelas sensiblemente mayores. Esta particularidad da como consecuencia unas manzanas en las que predominan los espacios no edificados, producto de la acumulación de patios, corrales y otros espacios auxiliares, produciéndose por tanto la consolidación de manzanas con una relativa incidencia de las áreas edificadas.

Los valores ambientales característicos, que cada vez se tienen menos en cuenta, vienen dados por la adecuación constructiva al medio y al ambiente.

Lo fundamental es el uso de los recursos formales típicos de zonas altas, dándose así los mampuestos de piedra encajados, carpinterías de madera, así como los dinteles y siendo lo más frecuente las cubiertas de teja curva.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Los datos aportados en el apartado informativo, hablan sobradamente de la procedencia de optar por la figura del P.D.S.U. y la justifican por sí solos.

La casi ausencia de dinámica poblacional no da origen a otra actuación urbanística que la presente D.S.U., al objeto de que el Municipio de Retuerto del Bullaque disponga del escalón inferior de planeamiento, capaz de regir y regular las diferentes facetas de la edificación, que se puedan producir.

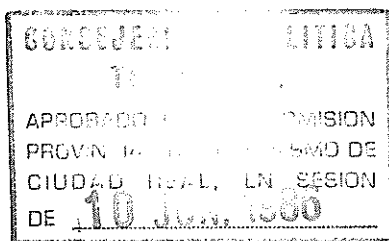
Aparte de los fines y objetivos genéricos que establece la legislación vigente y los citados hay que resaltar un proceso de edificación puntual, hecho atípico en relación con municipios de la problemática, urbanística de Retuerto del Bullaque. Esto no es más que el fenómeno producido por los motivos del lugar, que proceden a la construcción de su 2º residencia para pasar sus vacaciones en el pueblo natal.

Se debe señalar aquí además, la posible repercusión de la proximidad del embalse de la Torre de Abraham, en este fenómeno.

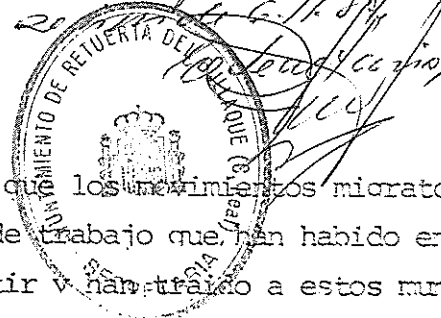
2.2. ANALISIS DE LA INFORMACION. FINES DE LA D.S.U.

La imagen que nos transmite el análisis de los datos de la memoria informativa, del Municipio de Retuerto del Bullaque, es la de una





*Revisado preliminarmente,
en 20 de mayo de 1986 G.H. S.P.*



8

chos otros municipios rurales, en los que los movimientos migratorios motivados por la búsqueda de fuentes de trabajo que han habido en los últimos 25 años, se han dejado de sentir y han traído a estos municipios un estancamiento social y económico. La falta de demanda de suelo trae como consecuencia que la estructura urbana haya permanecido casi inalterada durante los últimos años, manteniendo casi totalmente las áreas consolidadas.

La renovación habida ha sido fundamentalmente la mejora y dotación de infraestructuras, gracias a los Planes provinciales de Servicios y se trata de conformar con la nueva D.S.U., aquellas áreas susceptibles. De ser edificados, responde a una voluntad de regularizar y ordenar por parte del Ayuntamiento la edificación habida últimamente y a anticiparse a ulteriores demandas de suelo que puedan producirse. Así mismo, con esta ampliación se unifican y complementan diversas áreas que actualmente están parcialmente consolidadas.

2.3. ENCUADRE LEGAL Y CRITERIOS.

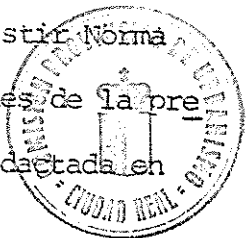
El desarrollo de la presente D.S.U. se ajusta a la formulación de criterios del Reglamento de Planeamiento, título III. y a las consideraciones de la Instrucción N°12 del M.O.P.U.

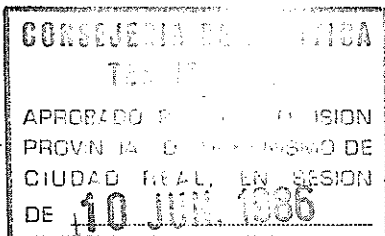
Para la delimitación del suelo en áreas dotadas de infraestructura o parcialmente consolidadas, se ha tenido en cuenta lo que establece el artículo 101, del citado Reglamento.

El contenido de la D.S.U. responde a lo establecido en el artículo 103, del Reglamento y en la instrucción n°12, ejecutando las determinaciones efectuadas de conformidad al artículo 102, del Reglamento de Planeamiento.

2.4. RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. CONDICIONES DE REVISION.

El Término municipal de Retuerta del Bullaque, carecía hasta el momento de delimitación de suelo Urbano, y la voluntad de solucionar los problemas expuestos en 2.2., por parte de la corporación, movió a esta a formular este documento. Por otra parte el hecho de no existir Norma Subsidiaria provincial en Ciudad Real. Hace que las relaciones de la presente D.S.U. no existan prácticamente, solo con la D.S.U. redactada en





*Aprobado provisionalmente,
en sesión de 6-11-84*

[Signature]

9

Junio de 1.981 para el municipio colindante de Navas de Estena, por lo que puede deducirse que el ámbito de desarrollo del P.D.S.U. de Retuerta del Bullaque, no plantea relaciones con otra figura que la similar de Navas de Estena.

Las condiciones de revisión se establecen en alguno de los su puestos siguientes:

- 1º- Transcurridos 8 años desde su vigencia.
- 2º- Cuando lo estime la Comisión Provincial de Urbanismo.
- 3º- Cuando la población iguale los 10.000 habitantes.
- 4º- Por agotamiento del suelo urbano.
- 5º- Si se producen hechos o se descubren usos que alteren el destino del suelo.

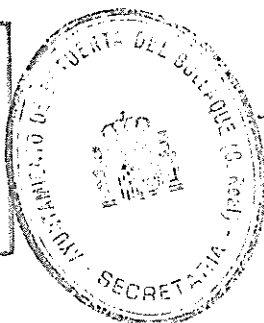
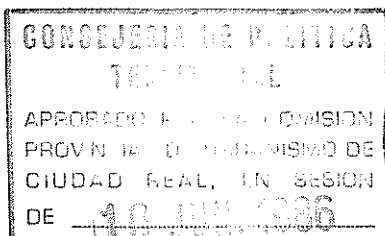
Madrid, 3/ de Enero de 1.984

EL ARQUITECTO.

JOSE F. VAZQUEZ MALLORQUIN.

[Signature: Vazquez F.]





Aprobado provisionalmente
en sesión de 3.56
H. L. López
10

ANEXO 1.

CUADRO DE SUPERFICIES.

	TÉRMINO MUNICIPAL.	SUELO URBANO.	SUELO NO URBANIZABLE.
Sup. Has.	65,302.00	37.18	65.264,82
%	100	0.057	99.943

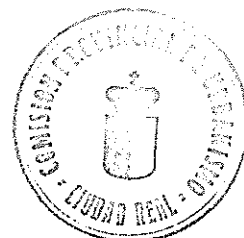
	SUELO DELIMITADO.	SUELO EDIFICABLE.	VIARIO.
Sup. m ² .	371.825	217.698.	94.127
%	100	74.69	25.31

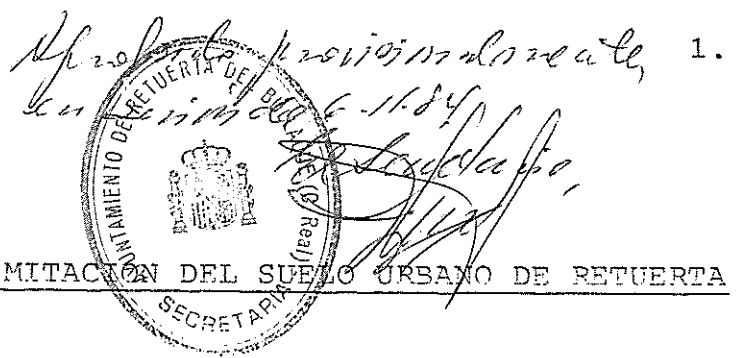
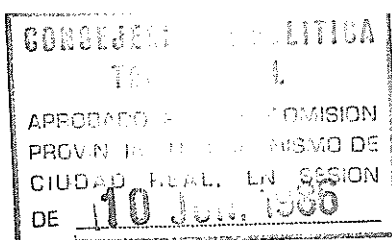
Densidad Término Municipal	1,91 Hab/km ²
Densidad Suelo Urbano	3.364,49 Hab/km ² .
Densidad Vivienda Suelo Urbano	9.61 Vd/ha.
Edificabilidad Media	1.441,50 m ² /ha.
Edificabilidad Suelo Urbano	0,14 m ² /m ² .

Para el cálculo de estos valores, se han tomado la población de 1982 y la superficie delimitada. Por otra parte, se han tomado como valores medios:

1 vivienda = 3,5 habitantes

1 vivienda = 150 metros construidos.





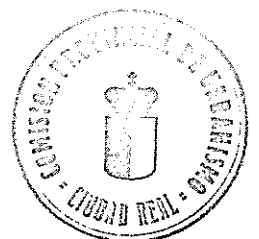
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE RETUERTA DEL BULLAQUE.

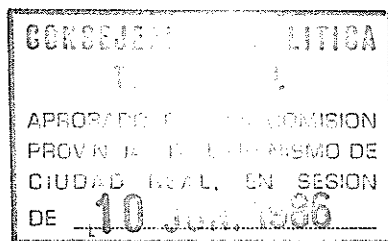
NORMAS URBANISTICAS

INDICE GENERAL.

Página

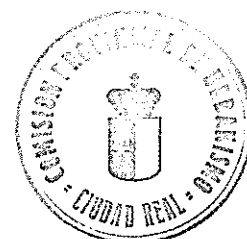
<u>TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES.</u>	1
<u>TITULO II - CONTENIDO Y DESARROLLO DE P.D.S.U.</u>	5
<u>SECCION 1ª. Disposiciones Generales.</u>	5
<u>SECCION 2ª. Estudios de detalle y Proyectos de Urbanización.</u>	7
<u>TITULO III - REGIMEN DEL SUELO.</u>	9
<u>SUBTITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.</u>	9
<u>SUBTITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO.</u>	9
<u>SECCION 1ª. Disposiciones Generales.</u>	10
<u>SECCION 2ª. Condiciones de volumen e higiénicas.</u>	15
CAPITULO 1 - Alineaciones y rasantes.	16
CAPITULO 2 - Alturas en la edificación.	18
CAPITULO 3 - Entrantes, salientes y vuelos.	20
CAPITULO 4 - Patios.	22
CAPITULO 5 - Portales y escaleras.	25
CAPITULO 6 - Normas constructivas.	26
CAPITULO 7 - Dotaciones y servicios.	32
CAPITULO 8 - Edificios fuera de ordenación.	34
CAPITULO 9 - Condiciones que deben reunir las obras de urbanización.	35
CAPITULO 10 - Servidumbres y conservación de edificios.	36





Aprobado provisionalmente,
En Sesión de 6.11.86
El Secretario,
[Signature]

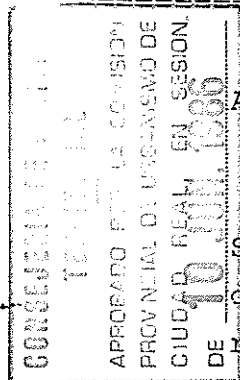
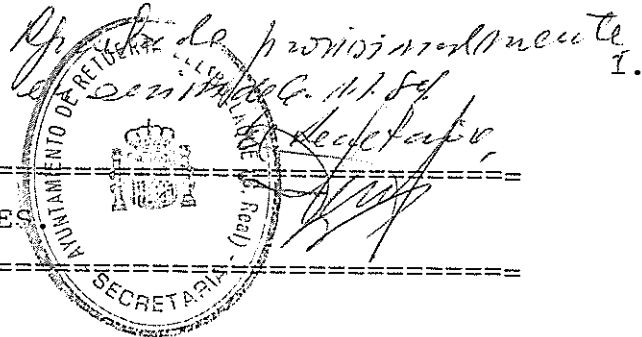
SECCION 3 ^a .	Normas estéticas.	38
SECCION 4 ^a .	Normas para la conservación valores Arqueológicos e His tórico-artísticos.	39
SECCION 5 ^a .	Normas para el otorgamiento de licencias.	39
SECCION 6 ^a .	Otras intervenciones munici pales.	43
TITULO IV - DISPOSICIONES TRANSITORIAS.		45
TITULO V - DISPOSICIONES FINALES.		46



=====

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

=====



Art. 1.- Ambito y Naturaleza del Proyecto de Delimitación.

El presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU)*, extiende sus previsiones a todo el suelo calificado como urbano, conteniendo la regulación edificatoria de este suelo y determinaciones complementarias.

Art. 2.- Documentación de 1 P.D.S.U.

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 103 del Reglamento de Planeamiento, el Presente Proyecto contiene las siguientes determinaciones:

1.- Determinar las zonas del Término Municipal que deben considerarse como suelo urbano, -- bien por estar consolidadas al 50% de su superficie, o bien por disponer de los accesos y servicios urbanos disponibles.

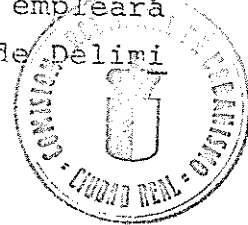
2.- Consideración de las tipologías existentes a efecto de definir el hecho de la consolidación.

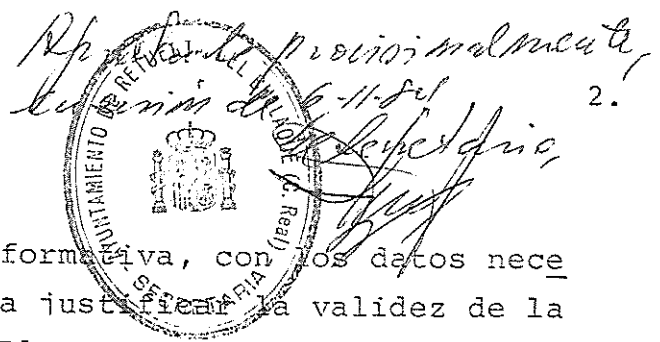
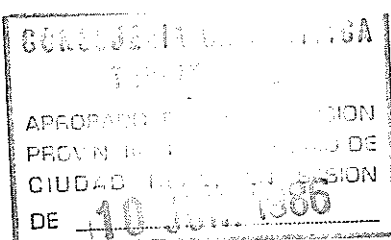
3.- Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales es procedente en su momento, -- la revisión del P.D.S.U., en función de la población total, su índice de crecimiento y otros elementos que a nuestro juicio son determinantes para adoptar una figura más acorde con las necesidades -- del Municipio, las Normas Subsidiarias Municipales.

Además de estas determinaciones se contienen las precisas para la regulación edificatoria -- del suelo urbano.

Todas las anteriores determinaciones se desarrollan en los siguientes documentos:

*Nota: En toda la documentación de estas Normas se empleará con asiduidad P.D.S.U., siglas de Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.





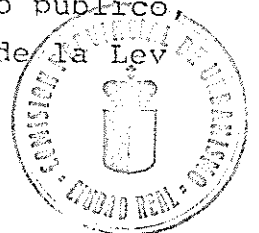
- a) Memoria Informativa, con los datos necesarios para justificar la validez de la figura de Planeamiento elegida.
- b) Memoria Justificativa, que deberá justificar la Delimitación Propuesta, en función con los criterios que se señalan - en el Reglamento de Planeamiento y en - función de las conclusiones de la Memoria Informativa.
- c) Planos de Información (1:2000) y de Delimitación del Suelo Urbano (1:2000).
- d) Alineaciones y rasantes del sistema viario (1:2000).
- e) Ordenanzas reguladoras de la edificación referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquella, sin que en ningún caso puedan alterar - las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 Ley del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento.

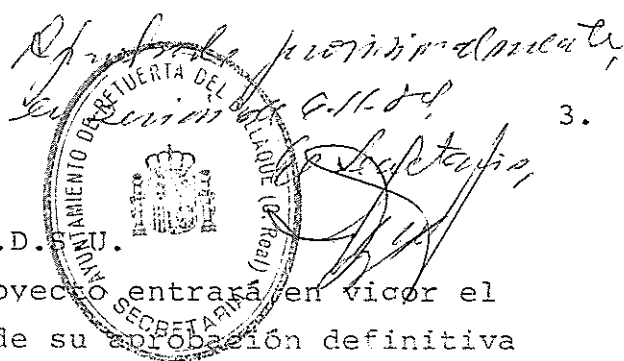
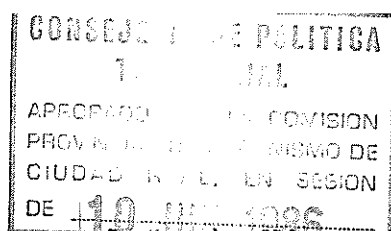
Art. 3. Obligatoriedad del P.D.S.U.

1.- Los particulares y la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Proyecto.

2.- La facultad de uso y edificación del suelo sea cualquiera la naturaleza, pública o privada, que las ejerza se ajustará a lo señalado en las Ordenanzas y demás disposiciones resultantes - de este Proyecto.

3.- La aprobación de este Proyecto no limita las facultades de los distintos Departamentos - Ministeriales, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la Materia y cuando se trate de la ejecución de actos sujetos a licencia; por los Organos del Estado o Entidades de derecho público, se atenderá a lo señalado en el art. 180 de la Ley del Suelo.





Art. 4. Vigencia del P.D.S.U.

El presente Proyecto entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión y de la adopción de figuras de planeamiento de rango superior.

Art. 5. Revisión del P.D.S.U.

Se procederá a la revisión y a la adopción de figura urbanística de rango superior en cualquiera de los siguientes supuestos:

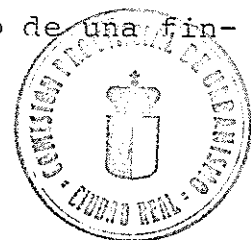
- a) Transcurridos ocho años desde su vigencia.
- b) Cuando lo ordene por estimarlo necesario, la Comisión de Urbanismo de la Junta de Comunidades Autónomas, Castilla-La Mancha.
- c) En cualquier momento en el que la población total del Municipio iguale a los Diez mil habitantes.
- d) Si se produce el acotamiento del suelo calificado como urbano.
- e) Si se producen hechos o se descubren usos que alteren el destino del suelo.
- f) Si las Normas Subsidiarias Provinciales de Ambito Municipal fijaran fecha o condiciones para que dicha previsión se efectuase.

Art. 6. Desarrollo del Proyecto de Delimitación.

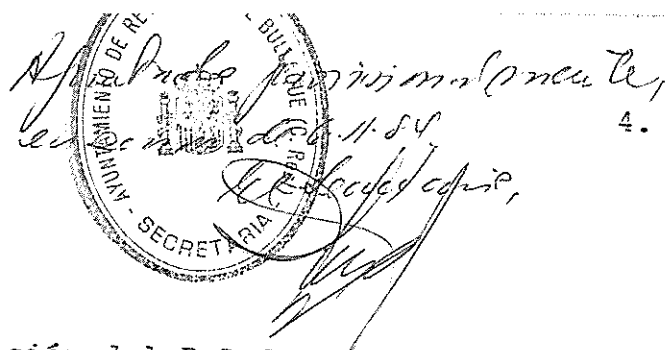
Se desarrollará si fuera necesario por medio de Estudios de Detalle y por Proyecto de Obras Ordinarias tal y como señala el artículo 67/3-4 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 7. Publicidad del P.D.S.U.

El presente Proyecto y todos sus Documentos son públicos, al igual que las demás figuras urbanísticas que lo desarrollan, por lo que cualquier persona podrá consultarlos en el Ayuntamiento, así como solicitar por escrito información Municipal acerca del régimen urbanístico de una finca o sector.



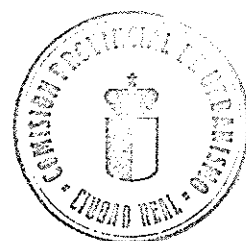
CONSEJO DE POLITICA	
T. 1	
APROBADO	DIVISION
PROV. N. 1	ORDEN DE
CIUDAD REAL EN SESION	
DE 10 de Mayo de 1886	



Art. 8. Interpretación del P.D.S.U.

1. Las prescripciones del Provento y de sus ordenanzas, se interpretarán a la vista de la legislación urbanística y, en caso de duda, a favor de la menor edificabilidad y de los mayores espacios de uso y servicio público.

2. Será nula y sin valor cualquier interpretación que contravenga normas imperativas de la legislación urbanística vigente.



Aprobado por el Consejo Municipal, en sesión de 19 de Julio de 1966.

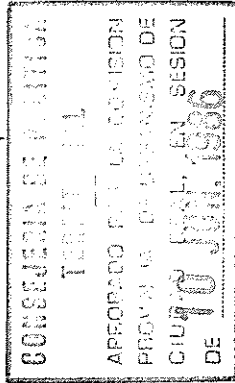
5.

SECRETARIA

TITULO II. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LOS P.D.S.U.

SECCION 1.^a

Disposiciones generales.

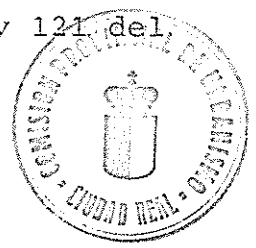


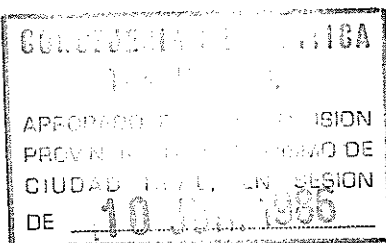
Art. 9. Consideraciones genéricas.

Las máximas alturas permitidas y condiciones de volumen y ocupación de la parcela en Suelo Urbano vendrán definidas, en cada manzana o área concreta, por la aplicación del párrafo segundo del artículo 74 de la Ley del Suelo y del artículo 99.2 del Reglamento de Planeamiento en virtud de los artículos 73 de la Ley y 98 del Reglamento, entendiendo que son estos últimos, de carácter general y rango superior (artículo 98.3 del Reglamento) los que determinan en todo caso, los criterios limitativos a que se refiere la salvedad final del párrafo primero del artículo 74 de la Ley del Suelo. Se adoptará como fundamento la adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas, la tipología, características estéticas, típicas y tradicionales de cada manzana, núcleo o conjunto actualmente existente.

En virtud del artículo 34 del Reglamento de Gestión, la ejecución de las actuaciones que se deriven del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano podrá realizarse mediante expropiación, según lo establecido por los artículos 143 y siguientes de la Ley de Régimen Local, y, en su caso, mediante contribuciones especiales, con arreglo al artículo 145 de la Ley del Suelo.

No obstante, cuando sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del Planeamiento propuesto por el Proyecto de Delimitación, podrá actuarse mediante el procedimiento de normalización de fincas regulado por los artículos 117 y 121 del Reglamento de Gestión.





*Aprobado provisionalmente,
en sesión de 6-11-86*
6.
Secretario,

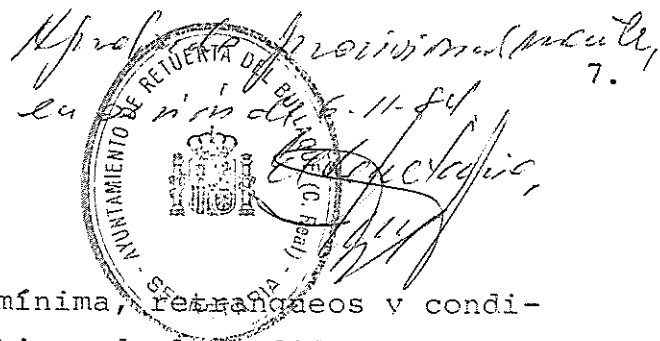
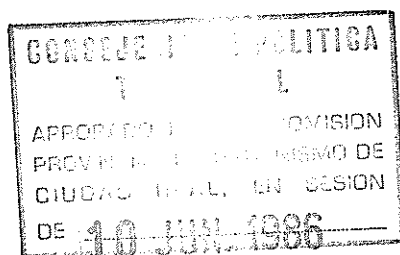
Con arreglo al mencionado artículo 34 del Reglamento de Gestión, la ejecución de viales y obras ajenas en Suelo Urbano se podrá efectuar por los propietarios, según lo contemplado en el artículo 40 del mismo Reglamento, o bien mediante iniciativa municipal como Proyecto de Obras Ordinarias, según el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, mediante contribuciones especiales según la legislación de Régimen Local (Real Decreto 3250/1976 de 30 de Diciembre).

Podrán realizarse Estudios de Detalle para desarrollar los proyectos de Delimitación con Ordenanzas y alineaciones, definiendo su ámbito y limitaciones, y salvaguardando las características ambientales de la localidad.

No se podrán redactar los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refieren en Número 2 del artículo 76 y la Sección cuarta de Capítulo 8 del Título Primero del Reglamento de Planeamiento, al amparo del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por lo contenido en el número 6 del artículo 76 del mismo Reglamento. No obstante, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades y por los motivos que se contienen en los números, 1,3 y siguientes de dicho artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, entendiéndose que, en estos supuestos, no constituyen desarrollo del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en cuestión.

El suelo no Urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma y con los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que, en su caso, impusieran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial con respecto al concepto de núcleo de población, superficie y





forma de la parcela mínima, reordenamientos y condiciones de uso y estéticas de las edificaciones, sujetándose, en todos los casos, a los criterios de los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Comunidades - Autónomas Castilla-La Mancha.

Toda modificación o ampliación de los elementos del Proyecto de Delimitación, en sus límites, alineaciones, rasantes u Ordenanzas requerirá nueva tramitación, conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo y 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de que la Comisión de Urbanismo de la Junta de Comunidades Autónomas Castilla-La Mancha, estime procedente la sustitución por Normas Subsidiarias Municipales.

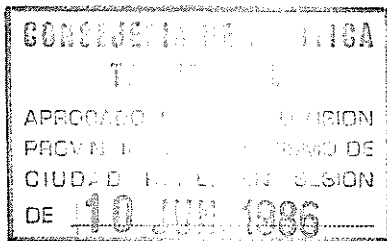
La comisión de Urbanismo de la Junta de Comunidades Autónomas Castilla-La Mancha, cuando se den circunstancias como las mencionadas en los párrafos 14 y 15 de esta instrucción, u otras derivadas de la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico o de la capacidad y necesidades de gestión del propio municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Reglamento de Planeamiento, deberá instar del municipio la redacción del instrumento de Planeamiento adecuado, cuando menos transitoriamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a que se refiere el artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento.

SECCION 2ª. Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Art. 10. Contenido de los estudios de Detalle.

1.- Tendrá como finalidad preveer o reajustar, separada o conjuntamente, el señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con las especificaciones del Proyecto de Delimitación.





Aprobado provisionalmente,
24 de mayo de 1984.



8.

2.- Además de la documentación justificativa de los extremos señalados en el apartado anterior, contendrán:

- a) Memoria Justificada.
- b) Planos de Información urbanística a escala adecuada y como mínimo 1:5000.

Art. 11. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1.- Deberán detallar y programar las obras de Urbanización necesarias para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor o autores del Proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Proyecto sin desarrollar, salvo las adaptaciones precisas para la realización material de las obras.

2.- Contendrán:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de Información y situación en relación al conjunto urbano.
- c) Planos de Proyecto y Detalle.
- d) Mediciones, Cuadro de precios descompuestos y Presupuesto y Pliego de Condiciones de las obras y servicios.

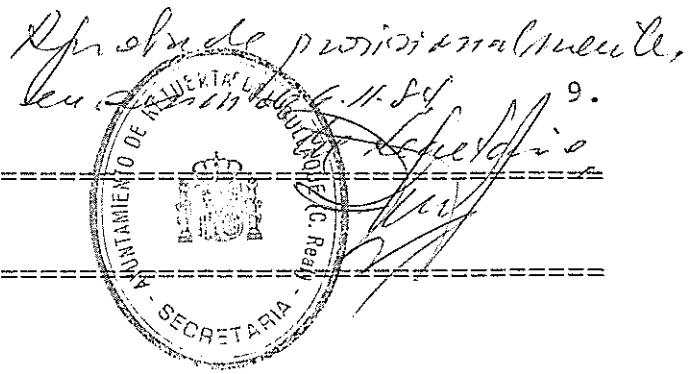
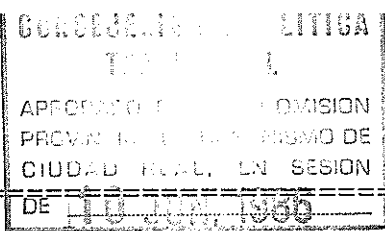
Art. 12. Tramitación de Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias serán tramitados conforme a los señalado en el art. 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 13. Tramitación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con el art. 41 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.





TITULO III. REGIMEN DEL SUELO.

SUBTITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 14. Clasificación del suelo a efectos del Proyecto de Delimitación.

En base a lo previsto en los artículos - 81.2 de la Ley del Suelo y a las determinaciones establecidas en los art. 102 v 103 del Reglamento de Planeamiento v como consecuencia de la delimitación en suelo Municipal queda clasificado en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

Art. 15. Correspondencia de la clasificación y de las Normas de los Planos.

Las previsiones contenidas en los Documentos del P.D.S.U., en relación con las clases de suelo, son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planos, no existiendo ningún otro documento del que se pueda deducir clasificación contraria.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la escala amplia dominará sobre la de menor ampliación.

Dominando por tanto la escala 1:2000 sobre la 1:5000. Asimismo predominarán los planos de la Delimitación del Suelo Urbano sobre cualquier esquema o gráfico de los documentos escritos.

Art. 16. Aplicación de las Normas.

Las presentes Normas son aplicables directamente al suelo urbano.

SUBTITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Las condiciones a las que deberá ajustarse la edificación serán las especificadas por las siguientes Ordenanzas v Normas:



*Aprobado provisionalmente
en sesión de 6.11.84*
10.

SECCION 1ª. Disposiciones generales.

Art. 17. Definiciones.

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

1. Alineaciones actuales.- Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

2. Alineaciones Oficiales. Son las que se fijan como tales en este P.D.S.U. Pueden ser Alineaciones Exteriores y Alineaciones Interiores.

a) Alineaciones exteriores: Son las que en el P.D.S.U., fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías calles o plazas.

b) Alineaciones interiores: Son las que se fijan mediante el fondo edificable.

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

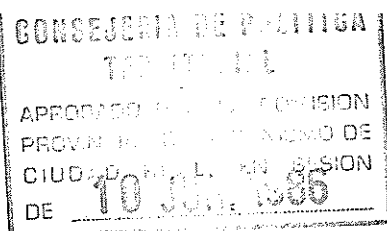
4. Altura de pisos.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

5. Altura libre de pisos.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de techo del piso correspondiente.

6. Angulo de desviación.- Es el ángulo, expresado en grados sexagesimales, que forma con el frente de parcela cada uno de los linderos laterales de la misma. Este ángulo se mide, tomando como origen el sentido de las agujas del reloj para el lindero que queda a la derecha, mirando la parcela desde la vía de acceso. Se mide en sentido contrario a las agujas del reloj, para el lindero que queda a la izquierda.

7. Chaflán.- Es la parte de la línea de edificación que sirve de transición para el encuentro





*Aprobado provisionalmente
en sesión de 10 Jun 85*

11.

de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas - con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

8. Edificio exento. - Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones - por superficie libres de edificación.

9. Edificio exclusivo. - Es aquél que en todos sus locales desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

10. Edificios e instalaciones fuera de ordenación. - Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente P.D.S.U. que resultasen inconformes en cualquier aspecto con el mismo. Se exceptúan aquellos que lo están por razón de:

- a) La alineación oficial interior.
- b) La alineación oficial exterior, en lo - que se refiere al chaflán.

11. Fachada. - Es el paramento exterior del edificio que dá frente a una vía de comunicación, tenga o no acceso desde ella.

12. Finca fuera de línea. - Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la - finca limitada por las alineaciones actuales.

13. Finca remetida. - Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

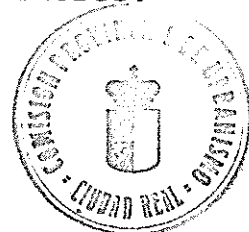
14. Fondo de parcela. - Es la menor distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de la parcela.

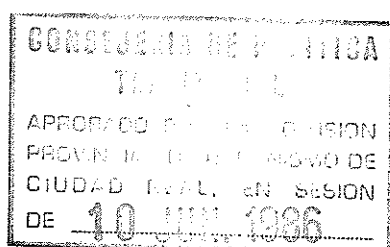
15. Frente de parcela. - Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.

16. Límite de edificación. - Es el que delimita la superficie ocupada.

17. Línea de edificación en planta baja. - Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

18. Manzana. - Es la superficie totalmente - contorneada por alineaciones oficiales exteriores.





19. Parcela edificable. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

20. Espacio libre interior de manzana.-

- a) Se entiende por espacio libre interior de manzana, el espacio que, resultando de la aplicación de los fondos edificables, engloba los patios traseros de las parcelas. Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideración de alineaciones.
- b) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de modo expreso en la regulación de las zonas o los usos.

21. Patio de parcela.- Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

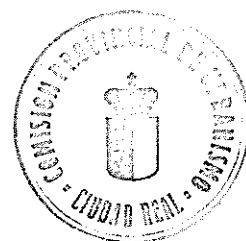
22. Pieza habitable.- Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todos los que no sean vestíbulos, pasillos áreas, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

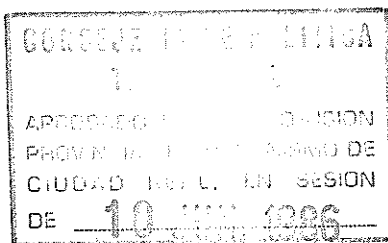
23. Planta baja.- Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en, o por encima de la rasante oficial.

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

25. Rasantes actuales.- Son las superficies longitudinales de las vías existentes.

26. Rasantes oficiales.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas conforme al presente proyecto.





Aprobado
en sesión de 6 de mayo
13.

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

28. Semisótano.- Es la totalidad o parte de planta cuyo pavimento se encuentra todo o en parte, por debajo de la rasante oficial, y su techo se encuentra en su totalidad por encima de la rasante oficial.

29. Solar.- Es la "superficie del suelo - apto para la edificación y que cumple las siguientes condiciones:

a) Reunir los mínimos relativos a ángulo máximo de desviación de linderos laterales respecto a la perpendicular al lindero frontal, longitud del lindero frontal y fondo que se fijan en las ordenanzas particulares.

b) Estar urbanizado con arreglo a las normas establecidas en el Presente Plan de Ordenación y en los Proyectos de Urbanización que se redacten.

30. Sótano.- Es la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial.

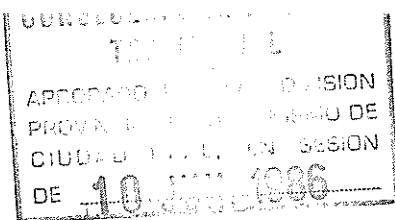
31. Superficie edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

32. Superficie libre de edificación.- Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

33. Ocupación máxima.- Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

34. Superficie ocupada.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las li-





Apruebo y promulgo
En su virtud
El Secretario de Planeación
14.

neas externas en toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, - se considerarán a efectos de estas ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.

35. Superficie total edificada- Es la - resultante de la suma de las superficies edifica- das de todas las plantas.

36. Usos permitidos.- Son los que se - consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

37. Usos prohibidos.- Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

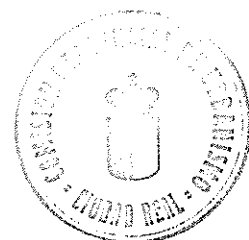
Art. 18. Ambito de aplicación.

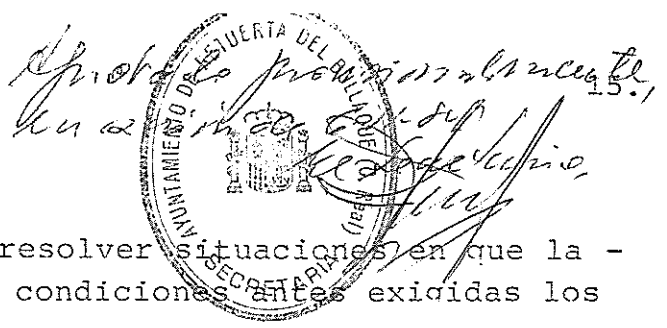
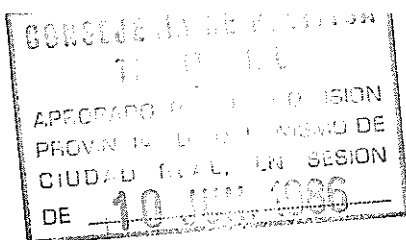
Las presentes Ordenanzas tendrán como ob- jeto regular la Ordenación urbana y, en especial la edificación en el área urbana, definiendo las condiciones en que esta deberá desarrollarse en - cada una de las subáreas delimitadas.

Art. 19. Parcela mínima edificable.

1.- Se considera como parcela mínima edi- ficable aquel terreno que cumpliendo las condicio- nes del artículo 81.2 de la Ley del Suelo, reuna además los siguientes requisitos:

- a) Línea de fachada coincidente con la a lineación oficial en una distancia igual o superior a los 5 mts. en parcelaciones nuevas.
- b) Fondo medio, según perpendicular refe- rida a la mencionada alineación oficial superior a 6 mts.
- c) Superficie mínima de 80 m².





2. Para resolver situaciones en que la parcela no reuna las condiciones antes exigidas los propietarios de los solares colindantes a la parcela no edificable, podrían acudir a cualquiera de los medios previstos en la Ley del Suelo.

Si dichos propietarios de las parcelas afectadas, no adoptasen solución en el plazo que pueda fijar el Ayuntamiento este podrá iniciar expediente de expropiación forzosa por razones de urbanismo, tanto de la parcela no edificable como de la superficie necesaria de los colindantes, para regular la situación.

Art. 20. Cesiones de parcela para viales.

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

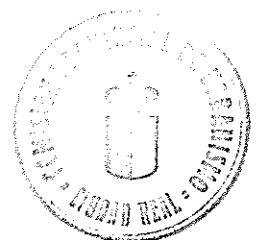
SECCION 2^a. Condiciones de volumen e higiénicas.

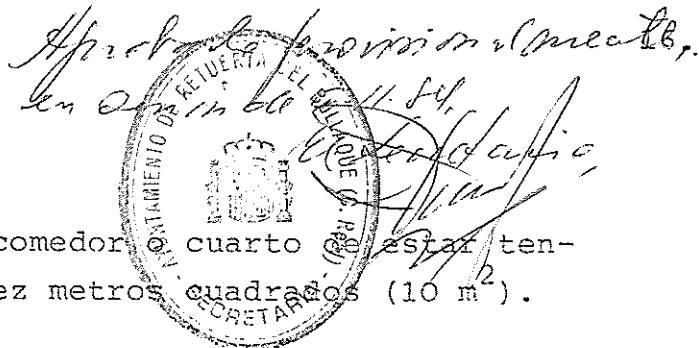
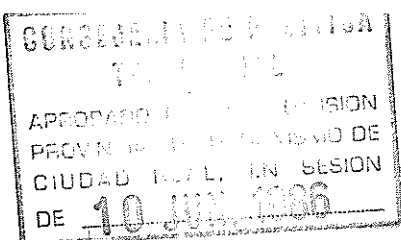
Art. 21. Disposiciones genéricas acerca de las condiciones generales de volumen e higiénicas.

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene.

A estos efectos se considerará que toda vivienda se compondrá, como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un retrete y ducha, cuyas dimensiones mínimas serán:

I.- Los dormitorios de una cama, no tendrán menos de seis metros cuadrados ($6m^2$). Los de dos camas tendrán al menos diez metros cuadrados -- ($10 m^2$).





II.- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de diez metros cuadrados (10 m^2).

III.- La cocina tendrá al menos cinco metros cuadrados (5 m^2).

IV.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados (14 m^2).

V.- El retrete con ducha habra de tener uno y medio metros cuadrados ($1,5 \text{ m}^2$).

VI.- La anchura mínima de los pasillos será de noventa centímetros (0,90 cm), salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo un metro ($1,00 \text{ m}$).

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios.

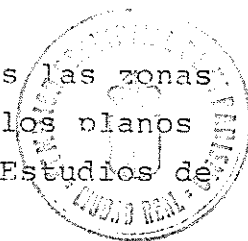
Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán, las cocinas al menos de una pila o fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.

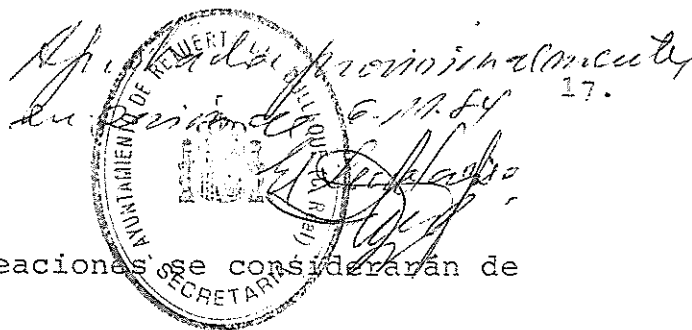
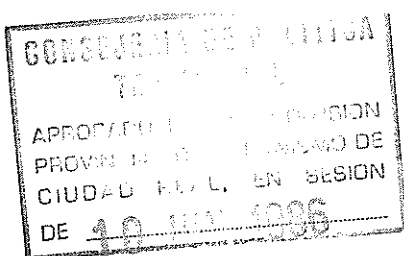
2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

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

CAPITULO 1. Alineaciones v rasantes.

Art. 22. Alineaciones v rasantes en todas las zonas del suelo urbano serán las definidas en los planos de Ordenación del suelo urbano y en los Estudios de Detalle que lo desarrollen.





2. Las alineaciones se considerarán de dos tipos:

- a) Exteriores, o aquellas que constituyen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores.
- b) Interiores, o las definidas por el fondo edificable y que constituirán una línea paralela a la de fachada (alineación exterior) a una distancia constante de 20 metros.

3. Las rasantes se fijarán con la precisión que permita la definición de las referencias cartográficas, estableciéndose en cada caso las definidas por los Servicios Técnicos Municipales.

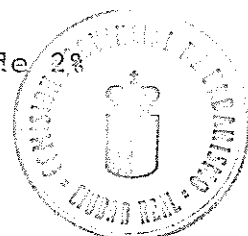
Para ello los acuerdos serán horizontales en los cruces y para el establecimiento de las rasantes se efectuará con el menor movimiento de tierras posible.

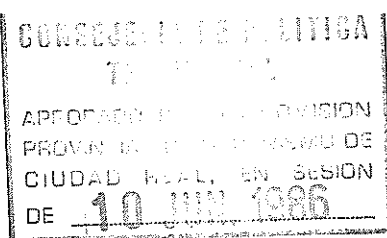
4. Las alineaciones y rasantes serán obligatorias para todos los propietarios (públicos o privados), no pudiéndose construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones y rasantes que le corresponda, realizándose las mencionadas operaciones por los servicios técnicos municipales con levantamiento de acta y abono de la tasa correspondiente.

Art. 23. Aceras.

1. Todas las calles irán provistas de aceras con un ancho mínimo de 1,00 metro, pudiendo disminuir este ancho solo cuando no fuese posible el trazado de una sola calzada de 4,00 metros, siendo en este caso el ancho de cada acera $1/2$ de la dimensión residual hasta completar el ancho total de la calzada.

2. La pendiente transversal será de 2% con vertiente hacia la calzada.





Excmo. Sr. D. Juan Antonio...
18.
Excmo. Sr. D. Juan Antonio...
18.
Excmo. Sr. D. Juan Antonio...
18.

3. El bordillo de delimitación de la calzada será de 15 cms. de altura sobre el nivel de la misma y su alineación paralela a la oficial de la fachada.

Art. 24. Chaflanes.

Se dispondrán chaflanes en todas aquellas esquinas donde así se señale en el plano de alineación con un ancho mínimo de 3,00 metros, con motivo de mejorar las condiciones circulatorias.

Art. 25. Alineaciones en carretera.

En vías de penetración al núcleo urbano, que sean los accesos de las distintas carreteras, la alineación oficial se ajustará a lo especificado por el MOPU o la Excm. Diputación Provincial para las vías de su respectiva competencia, y de acuerdo con las Leyes y los Reglamentos vigentes.

CAPITULO 2. Alturas

Art. 26. Regulación de las alturas.

1. La altura máxima para toda edificación dentro de los límites del Suelo Urbano, será de dos plantas (2 plantas) igual a 7,50 mts de altura, siendo la máxima permitida en planta baja de 4,50 metros.

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

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

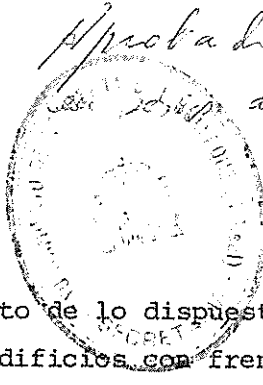
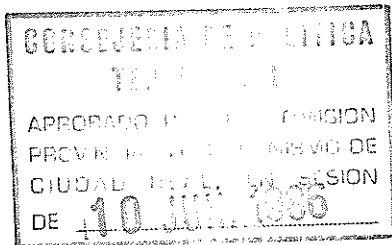
a) Edificios con frente a una sola vía.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a veinte metros. Si sobrepasara esta longitud, se tomará a los diez metros del punto más bajo de la rasante, pudiéndose escalonar la construcción en modo que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

b) Edificios con frente a dos o más vías.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes y con cumpli-





miento de lo dispuesto en el apartado anterior (a).

c) Edificios con frentes a plazas, parques o jardines.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas, puesto que en todo momento se deberá cumplir lo descrito en el apartado 1 de este artículo.

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

4. La altura mínima permitida será de una planta o de 3,00 m si la planta baja está dedicada a vivienda y 3,50 m si está dedicada a local comercial.

Art. 27. Altura de piso.

La altura libre mínima en planta baja destinada a usos comerciales o de artesanía será de 3,50 metros. La altura de pisos será como mínimo de 2,60 metros y como máximo de 4,50 metros.

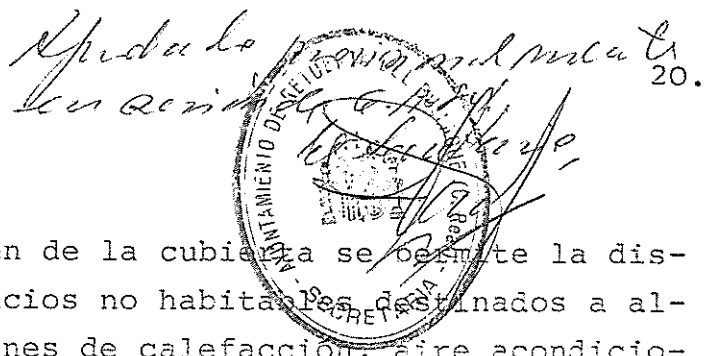
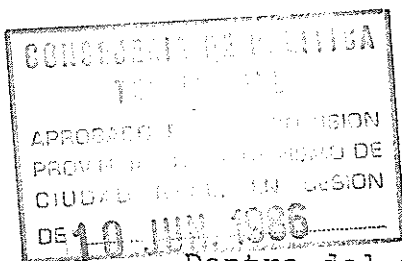
Art. 28. En patios de parcela

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

Art. 29. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o cubierta. En el primer caso se permite la ejecución de faldones con pendiente de hasta 45° a partir del borde de forjado que determine la altura máxima tanto en fachada como en patios, contandose como tal, el borde del alero en fachada si está permitido y con una altura de cumbrera de 4 mts. sobre la máxima autorizada. Se autoriza mayores pendientes que la indicada siempre que el volumen resultante sea inscribible en el descrito con faldones a 45°.





Dentro del volumen de la cubierta se permite la distribución de espacios no habitables destinados a albergar instalaciones de calefacción, aire acondicionado, cuartos trasteros, etc., así como al torreón de escalera.

2. En el caso de azotea solo se permitirán las construcciones del torreón de escalera, admitiéndose la disposición de equipos de aire acondicionado o calefacción a la intemperie, así como instalaciones alimentadas por energía solar. La edificación o instalación deberá ser inscribible dentro del volumen formado por planos a 45° a partir de los bordes del forjado en fachada y con una altura en cualquier punto no superior a 4 mts. sobre la máxima autorizada.

Art. 30 Medianerías vistas y fachadas secundarias.

1. Las medianerías, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

2. La adopción de alturas inferiores a la máxima prevista (cumpliendo la altura mínima) conllevará la obligación de tratar los muros de las fincas colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

Art. 31 Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente.
No se permiten viviendas en sótano ni semisótano.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

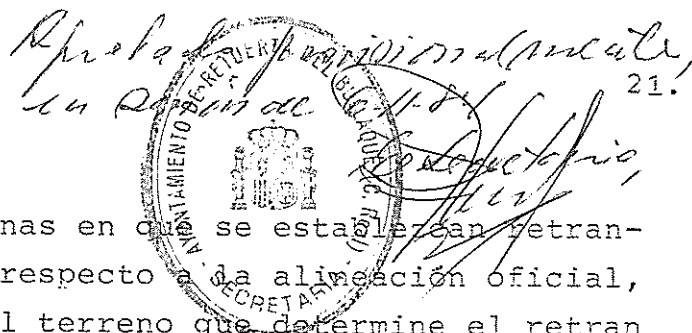
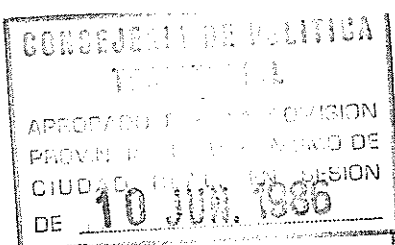
CAPITULO 3. Entradas, Salientes y Vuelos.

Art. 32. Entrantes, salientes y vuelos.

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



- Los cuerpos volados de la edificación deberán tener un saliente máximo de 0,50 m. y será de forma tal que la distancia entre la vertical del vuelo y el bordillo del acera sea como mínimo de 50 cm.



En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios respecto a la alineación oficial, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni subterránea aunque se destine a aparcamientos, excluidos los vuelos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. No se consienten terrazas entrantes, ni azoteas que se ubiquen en la primera crujía a la fachada.

Art. 33. Cuerpos volados en edificación cerrada.

1. No se permite la ejecución de cuerpos volados cerrados, en todo el ámbito de las presentes Normas.

Art. 34. Balcones, cornisas y aleros.

1. En edificación cerrada, el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,50 mts. en calles de menos de 10 mts de ancho y 1,00 mts. en calles de anchura superior a 15 mts.

2. Estos salientes podrán ser además de cornisas y aleros, terrazas o balcones con barandillas - no opacas de 1,20 mts. de altura máxima medida desde el pavimento de la terraza o balcón, admitiéndose la colocación de jardineras o partes bajas opacas hasta una altura máxima de 35 cms. medidos de la misma forma.

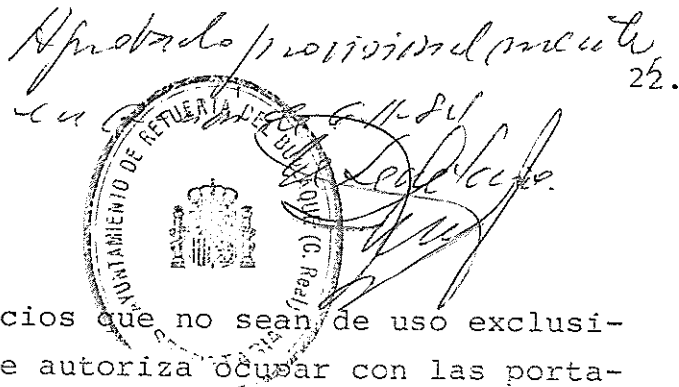
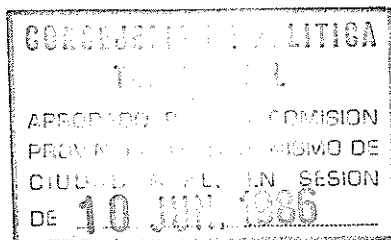
3. La longitud máxima de estos salientes no superan los 2/3 del total de la fachada.

4. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 mts.

Art. 35. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial - 0,25 mts. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus





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

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

CAPITULO 4. Patios.

Art. 36. Patios libres de manzana.

Son aquellos contruidos como consecuencia de la limitación del fondo máximo edificable.

Art. 37. Fondo máximo edificable.

1. El límite máximo del fondo edificable - quedará definido por líneas paralelas a la alineación oficial de fachada situadas a 20 mts. de esta. Sobrepasados estos 20 mts. solo se permitirán edificaciones complementarias de uso agronecuario.

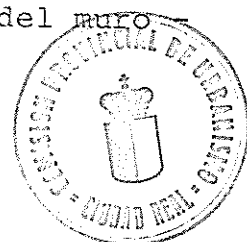
2. A partir de esta línea no se permitirá - ningún tipo de vuelo.

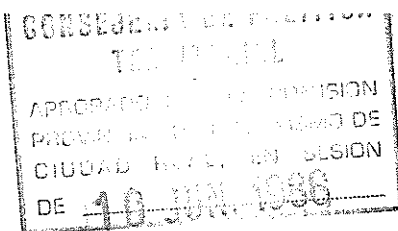
Art. 38. Condiciones de edificación en patios libres de manzana.

Solo podrán realizarse edificaciones destinadas exclusivamente a garaje-aparcamiento, ocupando solo la planta baja y siempre dentro de una altura - máxima igual a la de la planta baja construida, 4,50 mts.

Art. 39. Patios cerrados de parcela.

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





Aprueba provisionalmente
Comisión de Urbanismo
23.
Secretaría

2. Asimismo, la forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a tres metros.

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

4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al paramento exterior en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5. Los patios cerrados cumplirán las siguientes superficies mínimas en función del número de plantas del edificio.

Edificios de una planta..... 9 m².

Edificios de dos plantas.... 12 m².

Art. 40. Aperturas en la alineación de manzana.

1. Tendrán un ancho mínimo de 2 mts. y un fondo máximo de tres, si no dan huecos a ellas.

2. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos o patios cerrados.

Art. 41. Otros patios.

1. Conforme a la tipología existente en la localidad se permitirán patios separados de la calle, únicamente por cerramiento coincidente con la alineación oficial de altura mínima de 3 mts., medidos en cada punto sobre la rasante oficial.

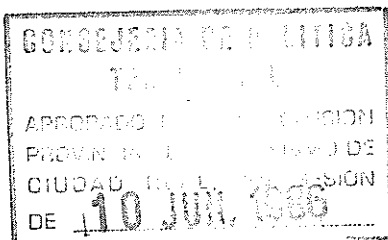
2. Tanto si el patio es anterior, interior o posterior a la edificación, el fondo máximo edificatorio será el mencionado de 20 mts.

Art. 42. Patios mancomunados.

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

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poder cancelar sin autorización del Ayuntamiento.





Alfonsina
en comisión de
de N. 54. A 2A.
Alfonso
AYUNTAMIENTO DE REAL
SECRETARIA

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

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 mts. de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 mts. el muro de separación sólo podrá exceder de 2 mts., de la rasante del patio más alto.

Art. 43. Cubiertas en patios de parcela.

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

Art. 44. Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso.

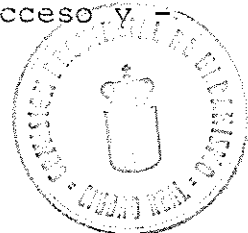
Art. 45. Condiciones de los locales.

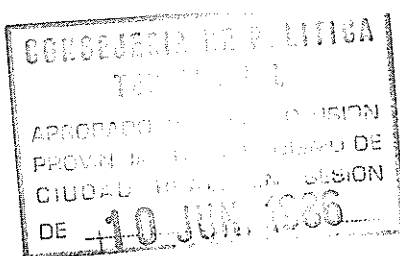
Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Art. 46. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m^2 , siendo su lado mínimo de 0,70 mts. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.





*Aprueba de forma provisionalmente
en sesión de 25.*

3. Las chimeneas con altura superior a 9 mts., deberán tener comunicación interior con el exterior o patio, con una sección mínima de $1/5$ de la superficie y ancho no inferior a 0,10 mts.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por instalaciones tipo "shunt" u otras instalaciones adecuadas, que cumpliendo especificaciones técnicas, sean autorizadas previamente por el Ayuntamiento.

CAPITULO 5. Portales v escaleras.

Art. 47. Portales.

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal, un ancho mínimo de 2,00 mts. siendo como mínimo el hueco de entrada al mencionado portal de 1,30 mts. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier tipo de comercio en los portales de las fincas.

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

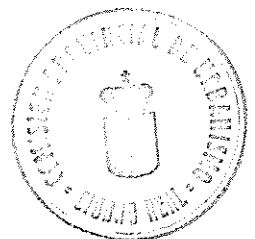
Art. 48. Escaleras.

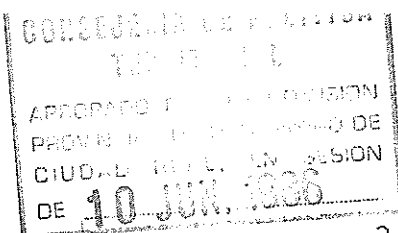
1. Salvo excepciones que vendrán determinadas en la reglamentación de ciertos usos, las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1,10 mts. Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cms. y una contrahuella o tabica de 17,5 cms. siendo el número max. de escalones por tramo de 15.

La altura máxima de la barandilla será de 0,85 mts.

Se prohíben las escaleras compensadas v las mesetas partidas.

Solamente las escaleras interiores a viviendas tendrán desarrollo, ancho y medidas de peldaños libres.





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

3. Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos o semisótanos debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles, que estarán construidas con materiales incombustibles.
- b) El ancho de escalera en cada uno de sus tramos será como mínimo de 1,10 mts. La huella y la contrahuella o tabica será uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose el peldaño compensado y no pudiendo sobrepasar la tabica de 18 cms ni la huella ser inferior a 27 cms.

La escalera tendrá un oído de anchura mínima de 20 cms.

CAPITULO 6 . Normas constructivas generales.

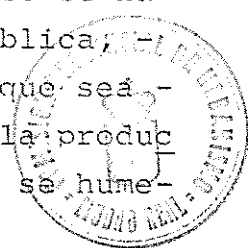
Art. 49. Desmonte de solares.

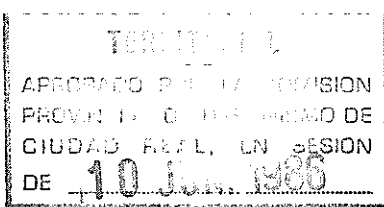
Todo solar cuyo terreno este elevado por encima de la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta para ello, las siguientes normas:

1. La rasante del piso de la planta baja será determinada por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Las excavaciones necesarias para la explanación del terreno, se ajustarán en caso de no preverse sótanos o semisótanos, a la rasante que se obtenga con arreglo al párrafo anterior.

3. La ejecución de las excavaciones se hará de manera que no se entorpezca la vía pública con materiales, máquinas u otros elementos que sea preciso utilizar. Se evitará en lo posible la producción de polvo para lo cual si es necesario, se humedecerá el terreno.





*Aprobado provisionalmente,
en sesión de 27.6.85*

27.

SECRETARIA

Art. 50 Derribos.

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

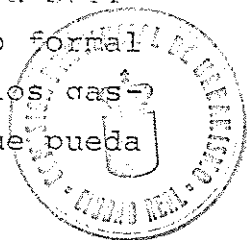
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

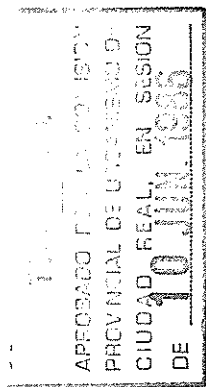
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

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

Art. 51. Apeos.

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de esta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda





*Aprobado provisionalmente,
en sesión de 6. de Mayo de 1935*
28.
El Secretario
SECRETARIA

reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho.

Cuando las obras afecten a una reclaneria se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el - Código Civil.

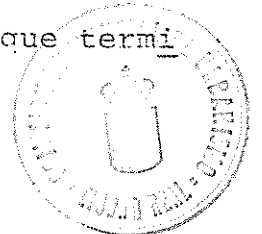
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los de las fincas colindantes, por si debe adoptar se alguna precaución especial.

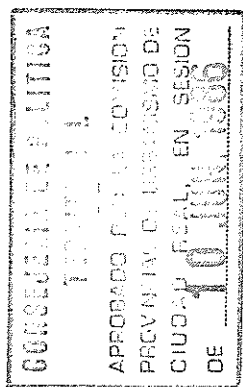
3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo - de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Art. 52. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 mts. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 mts. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 mts. de ancho para peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro - dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de di-chas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo orde- nar su desaparición total en el momento en que termi





Alcalde de Madrid, Sr. de Sanjurjo
En (2) *Alcalde de Madrid, Sr. de Sanjurjo*

nen los trabajos indispensables en la obra baja; continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección - que permita el transito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que el técnico lo considere indispensable, podrán adoptarse medidas de caracter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de transito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

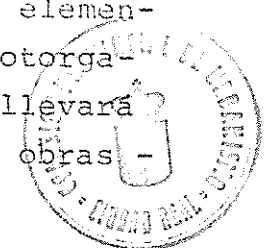
5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

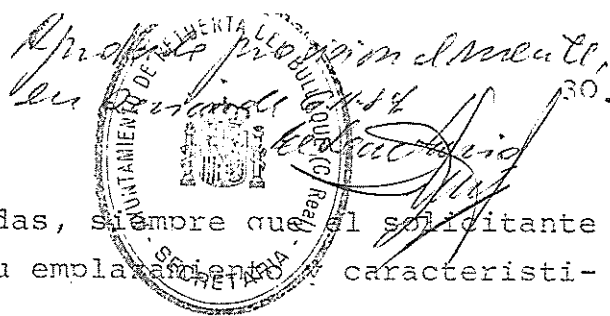
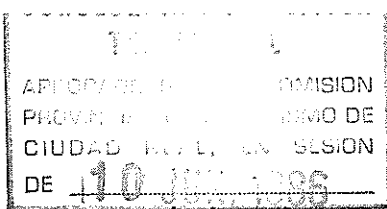
6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con caracter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera el tránsito público.

Art. 53. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con caracter provisional, construcciones dentro de las alineaciones de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícito la autorización para realizar las obras





provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

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

Art. 54. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

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

El Ayuntamiento podrá exigir, certificado de la instalación al técnico competente, cuando lo considere oportuno.

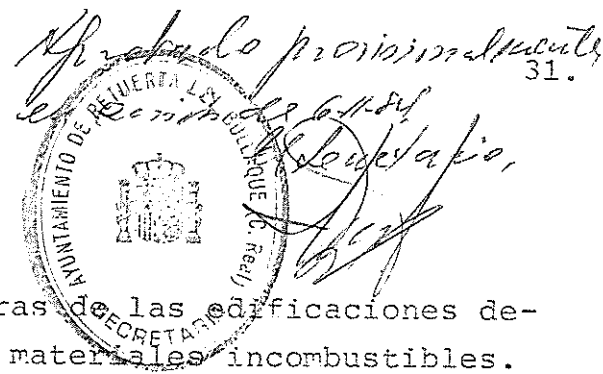
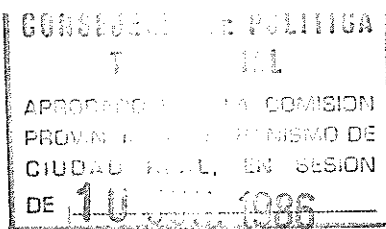
Art. 55. Cimientos.

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

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

3. Si como consecuencia de las excavaciones para la cimentación se descubrieran restos arqueológicos, objetos artísticos o cualquier otro tipo de elemento que pudiera ser objeto de catalogación como de interés histórico-artístico o arqueológico, el propietario del terreno quedará obligado a dar cuenta al Ayuntamiento, quien, previo levantamiento del acta correspondiente e informe favorable de la Comisión Provincial de Monumentos y otros Organismos competentes en la materia, adoptará las medidas oportunas en cada caso, de acuerdo con las disposiciones vigentes a este respecto.





Art. 56. Estructuras.

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

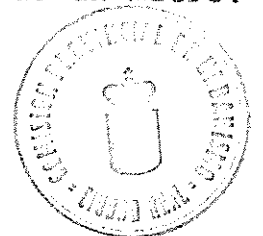
Art. 57. Cerramientos.

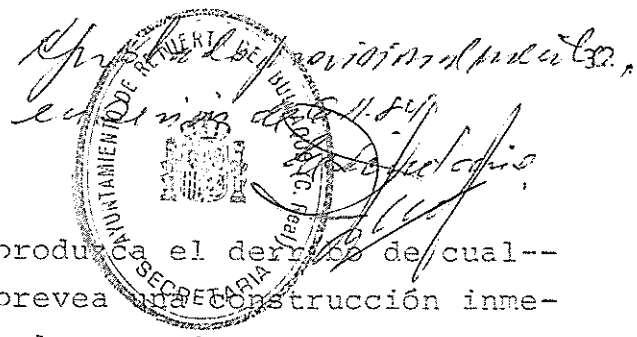
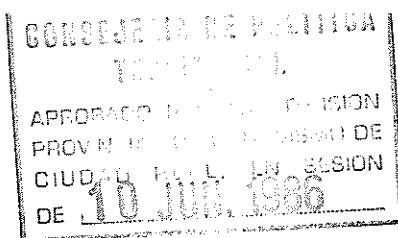
1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Ordenanzas. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión. La cerca deberá estar ejecutada transcurridos como máximo, - seis meses de iniciada la edificación.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. La cerca, en definitiva, habrá de ser de piedra, mampostería o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

4. La altura mínima de los cercos deberán ser de dos metros; tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.





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

6. Si se dejase sin cumplir la obligación regulada en el apartado 2, después de advertido su propietario o representante, la cerca será construida por la Brigada Municipal, con cargo al propietario de la finca.

Art. 58. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 59. Aislamientos.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

2. Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en la Norma de Recomendaciones I.S.O. (Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia en las Normas UNE está reflejada en la 23093, debiendo ajustarse a la Norma NBE-CPI- 82 de condiciones de protección contra incendios en los edificios.

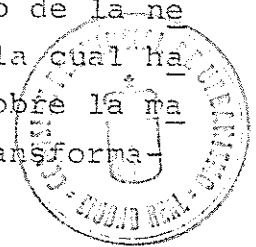
CAPITULO 7. Dotaciones y Servicios.

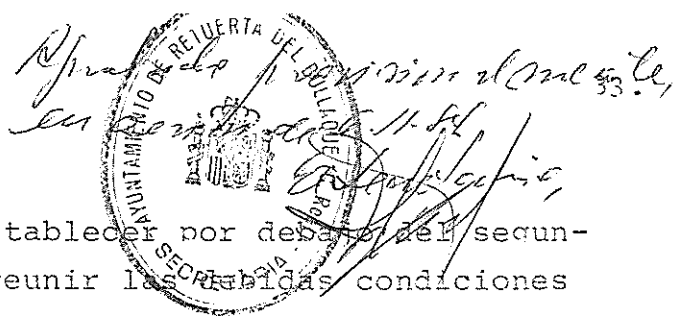
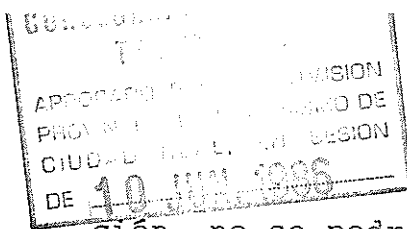
Art. 60. Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 100 litros por habitante y día.

Art. 61. Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación





ción, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán utilizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

Art. 62. Evacuación.

Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalen las disposiciones vigentes.

Art. 63. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, televisión, pararrayos., etc.

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

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

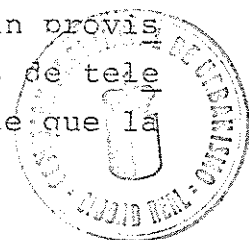
3. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

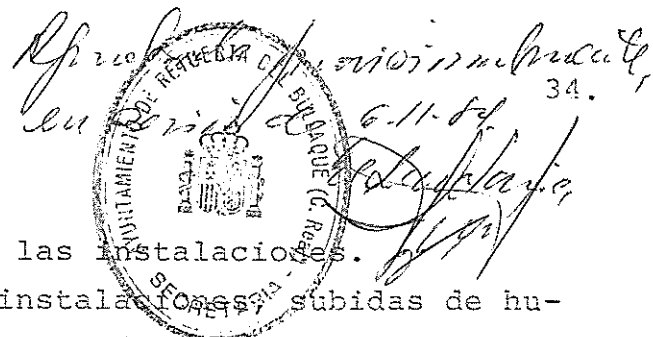
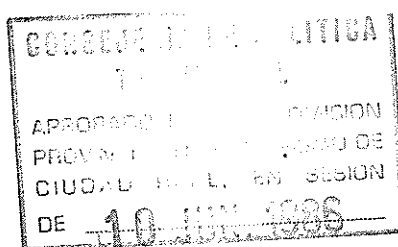
Art. 64. Servicios de cartería.

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

Art. 65. Antenas colectivas.

En lo sucesivo todos los edificios de nueva construcción, de más de 4 viviendas, irán provistos de antena colectiva para los receptores de televisión instaladas según la Normativa vigente que la regulan.





Art. 66. Condiciones de las instalaciones.

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

Art. 67. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

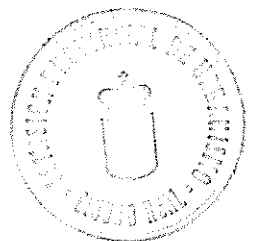
CAPITULO 8. Edificios afectados por estas Ordenanzas.

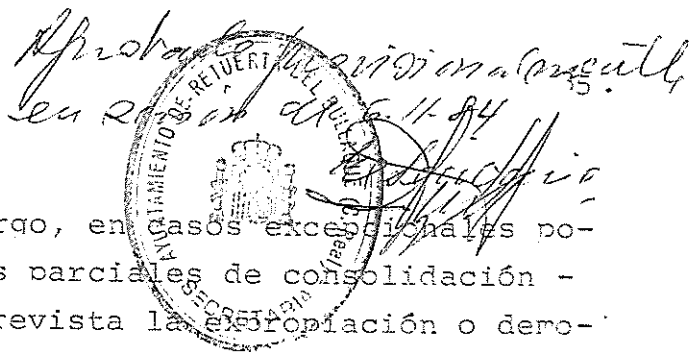
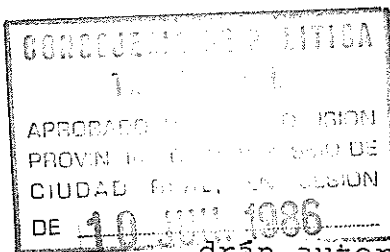
Art. 68. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Ordenanzas, que resultaran disconformes con las mismas será calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de esta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.





4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación - cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Art. 69. Obras de reforma.

1. En fincas que no esten fuera de Ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Para las obras de reforma, y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquellas que supongan modificación de elementos estructurales y obra menor, las restantes.

CAPITULO 9. Condiciones que deben reunir las obras de urbanización.

Art. 70. Condiciones mínimas de urbanización.

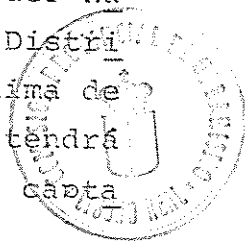
1. Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

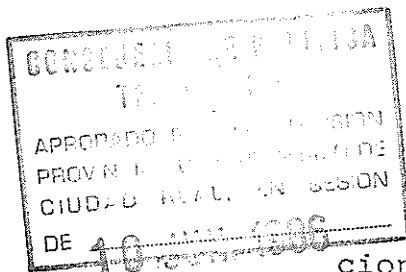
Calzadas y paseos: estarán pavimentados en forma definitiva y encintadas las aceras.

En caso de que por razón de las propias obras de construcción de edificaciones o por cualquier otra causa, sea preferible que el pavimento no esté totalmente terminado deberá justificarse este aspecto aportando el compromiso de su terminación por parte de quien corresponda o de la parte interesada en la calificación.

Las calzadas y paseos, dispondrán de instalación de alumbrado público, de acuerdo con los criterios que señale el Ayuntamiento y con niveles luminosos que no podrán ser inferiores a 10 lux.

- Abastecimiento de aguas; deberá poder hacerse a partir de la red general de Distribución, con dotación garantizada mínima de 100 litros por persona y día. No se tendrá en consideración a estos efectos las caba-





ciones de agua en pozos o cualquier otro -
procedimiento de abastecimiento excepto el
indicado.

- Evacuación de aguas: Deberá poder reali-
zarse a la red Municipal de Saneamiento no
siendo aceptable a estos efectos el verti-
do a pozos negros, galerías filtrantes o -
cualquier otro sistema que no sea el indi-
cado.

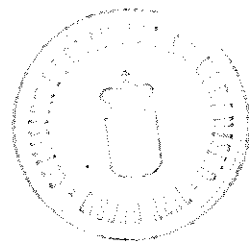
- Suministro de energía eléctrica: Deberá
disponerse del mismo a pié de solar y en -
la potencia necesaria o justificar su dis-
ponibilidad mediante compromiso con la co-
rrespondiente Compañía Suministradora. Por
lo que respecta a las previsiones de poten-
cia se estará a lo dispuesto en las previ-
siones Mínimas de Proyectos de Obras Ord-
narias de estas Normas.

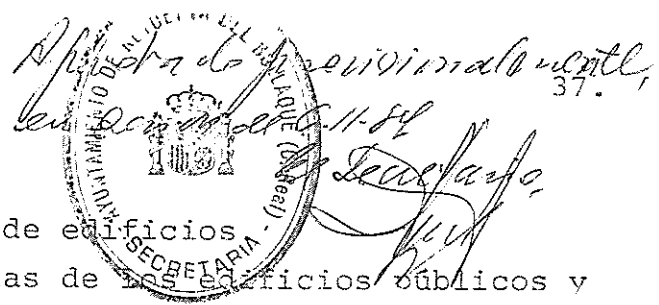
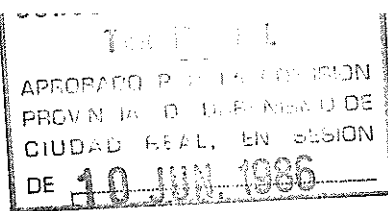
2. El Ayuntamiento, en suelo urbano, podrá
condicionar la concesión de licencia de edificación
al pago por adelantado del coste de las obras de in-
fraestructura precisas para el cumplimiento del apar-
tado 1.

CAPITULO 10. Servidumbre y conservación de la Edificación.

Art. 71. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o
modificar, a su cargo, en las fincas, y los propieta-
rios vendrán obligados a consentirlo, soportes, seña-
les y cualquier otro elemento al servicio de la ciu-
dad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán -
evitar molestias y avisarán a los afectados con la -
mayor antelación que cada caso permita.





Art. 72. Conservación de edificios

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre - que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

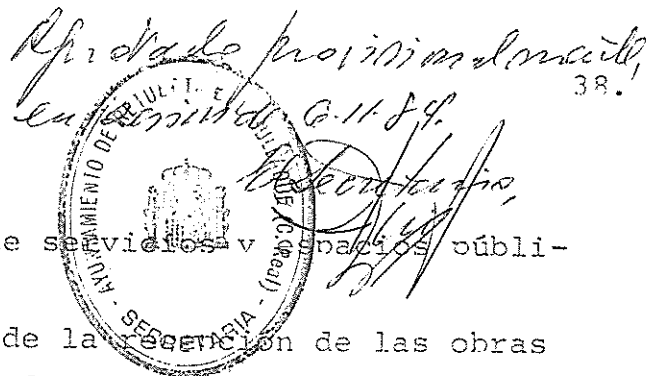
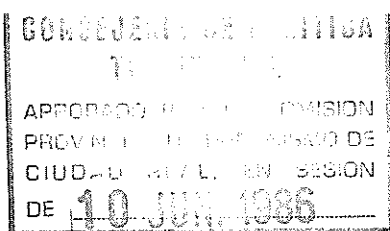
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

4. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, despues de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

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





Art. 73. Conservación de servicios y espacios públicos.

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

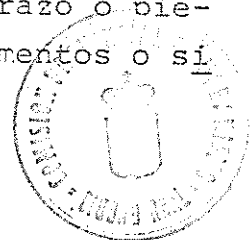
SECCION 3.ª

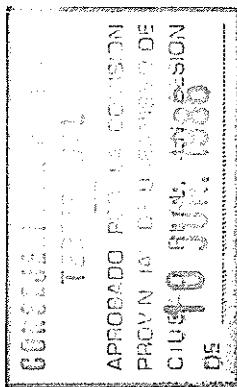
Normas Estéticas.

Art. 74. Condiciones generales estéticas.

1. La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por lo tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. Las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo. Por todo ello se limitará el uso de los materiales en exteriores; no permitiendo se el ladrillo visto, ni el aplacado de terrazo o piezas cerámicas en fachadas, así como fibrocementos o similares en cubiertas.





Reprobado por el Ayuntamiento de Madrid, en sesión de 11 de Mayo de 1904.
Sección 4ª
Sección 4ª

Se aconseja el uso de la piedra natural esta o encalada, así como cerramientos de cualquier otro material enfoscados y encalados, preferentemente en blanco pero también en color ocre o siena. En rejas y carpinterías queda excluido el aluminio en su color natural, utilizando preferentemente el hierro pintado o la madera.

SECCION 4ª

Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.

Art. 75. Conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.

1. Cuando se produzcan hallazgos de interes arqueológico, histórico-artísticos, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos para la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

2. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca, y si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio correspondiente.

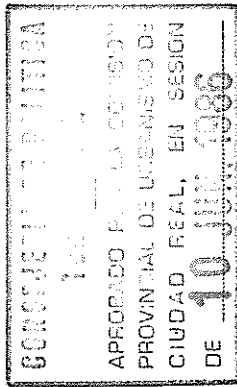
3. Será objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o reforma, que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés o se encuentren incluidas en el precatálogo.

SECCION 5ª

Normas para el otorgamiento de licencia.

Art. 76. Necesidad de Previa Licencia.

1. Estarán sujetos a licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señale el P.D.S.U. Cuando los actos de edificación y uso del



*Aprobado provisionalmente,
La Comisión de Enaj.*

AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE MEXICO
SECRETARÍA DE INTERIORES
DIRECCIÓN DE ENAJENACIÓN DE BIENES
DE (C. Enaj.)

Expediente 1000

suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

2. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo y el procedimiento se ajustará a lo convenido en la Legislación de Régimen Local.

3. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones impuestas en las licencias como contenido preceptivo de ellas, y si la condición carga o modo afectare de tal forma a la licencia que sin ellas no cupiese su ejecución o exigiesen una actuación previa del solicitante, salvo en el supuesto de ejecución de la urbanización a que se refiere el artículo 79 de estas Normas, se entenderá que la licencia ha sido denegada y que el documento tiene carácter informativo, debiendo otorgarse la licencia una vez cumplido lo prescrito.

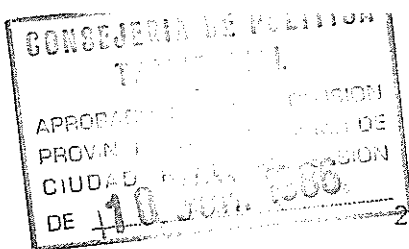
4. En los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público, se estará a lo señalado en el artículo 180 de la Ley del Suelo.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la Ley del Suelo o de los Planes, Programas o Proyectos.

Art. 77. Aptitud del Suelo para su utilización.

1. Para la obtención de licencia y subsiguiente utilización del suelo, es necesaria su aptitud física y la posibilidad formal de otorgamiento de la propia licencia, respecto del mismo.





Aprobado por el Ayuntamiento de San Juan de los Rios

2. En el suelo urbano, y salvo que se trate de las edificaciones provisionales a que se refiere el artículo siguiente, no se puede edificar hasta que la parcela merezca la calificación de solar, conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con los requisitos del art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 78. Autorizaciones provisionales a precario.

1. No obstante lo señalado en el artículo precedente, podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional, a precario, en los términos previstos en los números 2 y 3 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

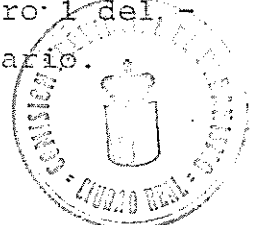
2. A los efectos de cumplimiento de las anteriores previsiones legales, se deberá:

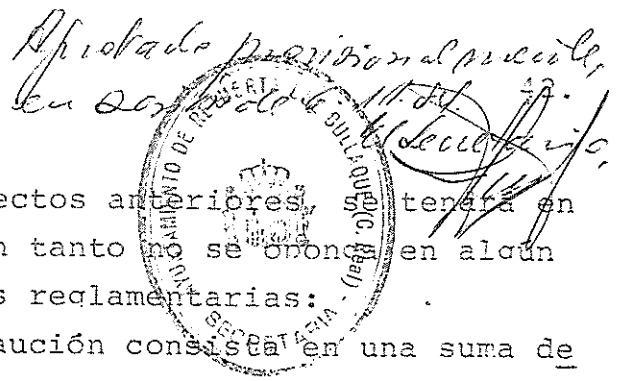
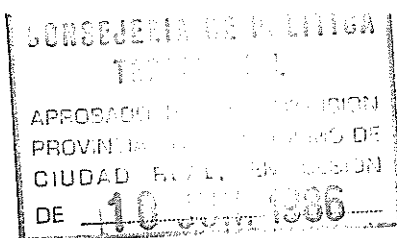
a) Justificar mediante Memoria la provisionalidad de las obras y el hecho de que no dificulten la ejecución del P.D.S.U., Memoria que será informada por el Arquitecto Municipal o Técnico competente.

b) Otorgar por el peticionario, antes de la iniciación de las obras, documento público referente a la renuncia a toda indemnización y al compromiso de demolición, que será inscrito en el Registro de la Propiedad, quien certificará la inscripción, para su presentación en el Ayuntamiento, como requisito de eficacia de la autorización municipal.

Art. 79. Licencias condicionadas a la ejecución de obras de urbanización.

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





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

a) Que la caución consista en una suma de positada en el Ayuntamiento, aval bancario o garantía hipotecaria, en la cuantía a determinar por los Servicios Técnicos - Municipales, del importe de las obras de urbanización precisas, incrementadas en un 25 por 100.

b) Que la ejecución de las obras de urbanización se acredite antes de tres meses de terminada la construcción, siendo supervisada por los servicios técnicos municipales, a los efectos de su revisión y cancelación de garantías, en todo o en parte.

Art. 80. Licencias condicionadas en los polígonos en régimen especial.

1. La concesión de licencias en los polígonos en régimen especial del suelo urbano, estarán sujetos a la previa cesión por parte de la propiedad al Ayuntamiento, de los viales, zonas verdes, y equipamientos que se reflejan en el Plano de Delimitación en la cuantía y usos asignados.

2. Asimismo y antes de la concesión de la licencia, el propietario de los terrenos estará obligado a la ejecución de la urbanización total del polígono correspondiente, mediante el oportuno proyecto de Obras Ordinaria.

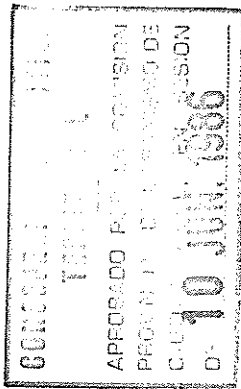
3. Las obras de urbanización serán supervisadas en todo momento por los Servicios Técnicos - Municipales, según lo especificado en los proyectos técnicos correspondientes.

4. Podrán concederse licencias condicionadas a la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con lo especificado en el artículo anterior.

Art. 81. Publicación de las licencias.

1. De acuerdo con lo previsto en los artí





*Aprueba la provisionalmente
en el Ayuntamiento de Villavieja*

42.

10 JUL 1986

culos 213, 241 v 242 del reglamento de Organización y Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, el Ayuntamiento publicará una relación de las licencias concedidas en el tablón de anuncios v en el Boletín Oficial de la Provincia o en el Boletín de información municipal, indicando nombre del solicitante, emplazamiento del inmueble y objeto de la licencia, señalando en las de edificación el número de plantas.

2. Además, se notificará la concesión o de negación al solicitante y a todos los que hayan comparecido en el expediente.

Art. 82. 1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, "con paralización de obras, cuando la misma constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, a tenor del Reglamento.

2. En el mismo supuesto de infracción la corporación municipal deberá revisar las licencias, dentro del plazo de cuatro años desde su expedición, a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley del Procedimientos Administrativos.

SECCION 6.^a - Otras intervenciones municipales.

Art. 83. Ordenes de ejecución de obras.

El Ayuntamiento puede ordenar la ejecución de obras en base a la seguridad, salubridad v ornato públicos, así como las de conservación o reforma de fachadas o espacios visibles desde el exterior, en los términos recogidos en los artículos 181 v 182 de la Ley del Suelo.

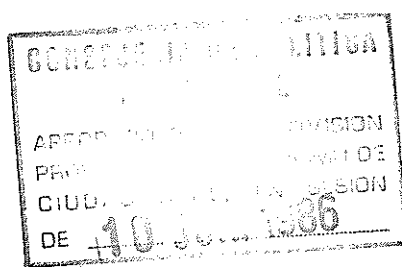
Art. 84. Suspensión de obras sin licencia.

A este efecto, se estará a lo prescrito en los artículos 184 v 185 de la Ley del Suelo.

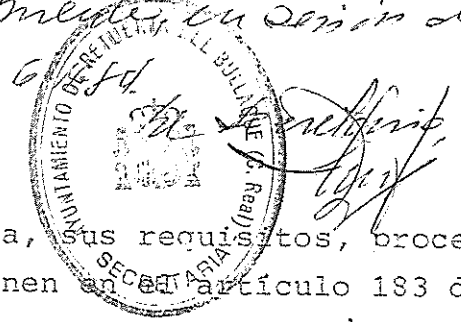
Art. 85. Actos de edificación y uso del suelo sobre zonas verdes o espacios libres.

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



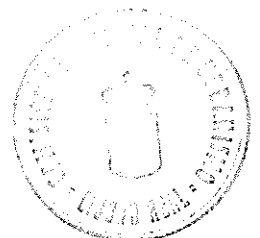


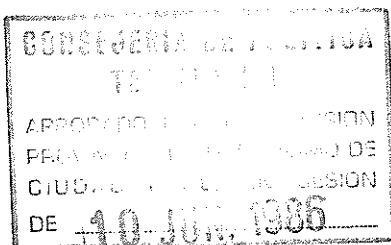
Aprobado provisionalmente en sesión del 4º



Art. 86. Ruinas.

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



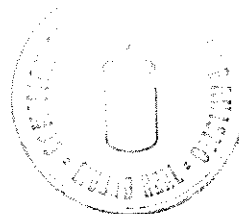


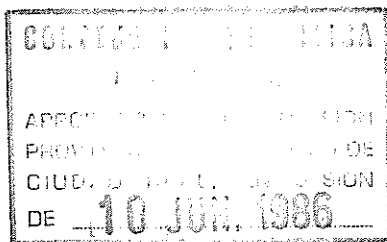
*Aprobado por el Sr. Alcalde
en sesión de 3.8.86
[Signature]*

TITULO IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 87. Disposición Transitoria Primera.

, Los edificios industriales en Suelo urbano que se encuentren en áreas cuya previsión de uso no los permita, podrán seguir en su actual actividad, hasta tanto el presente P.D.S.U., permanezca vigente y no se promueva nueva figura urbanística de rango superior.





*Aprobado provisionalmente
sesión de 5-3-86
46.
El Secretario,
[Signature]*

TITULO V. DISPOSICIONES FINALES.

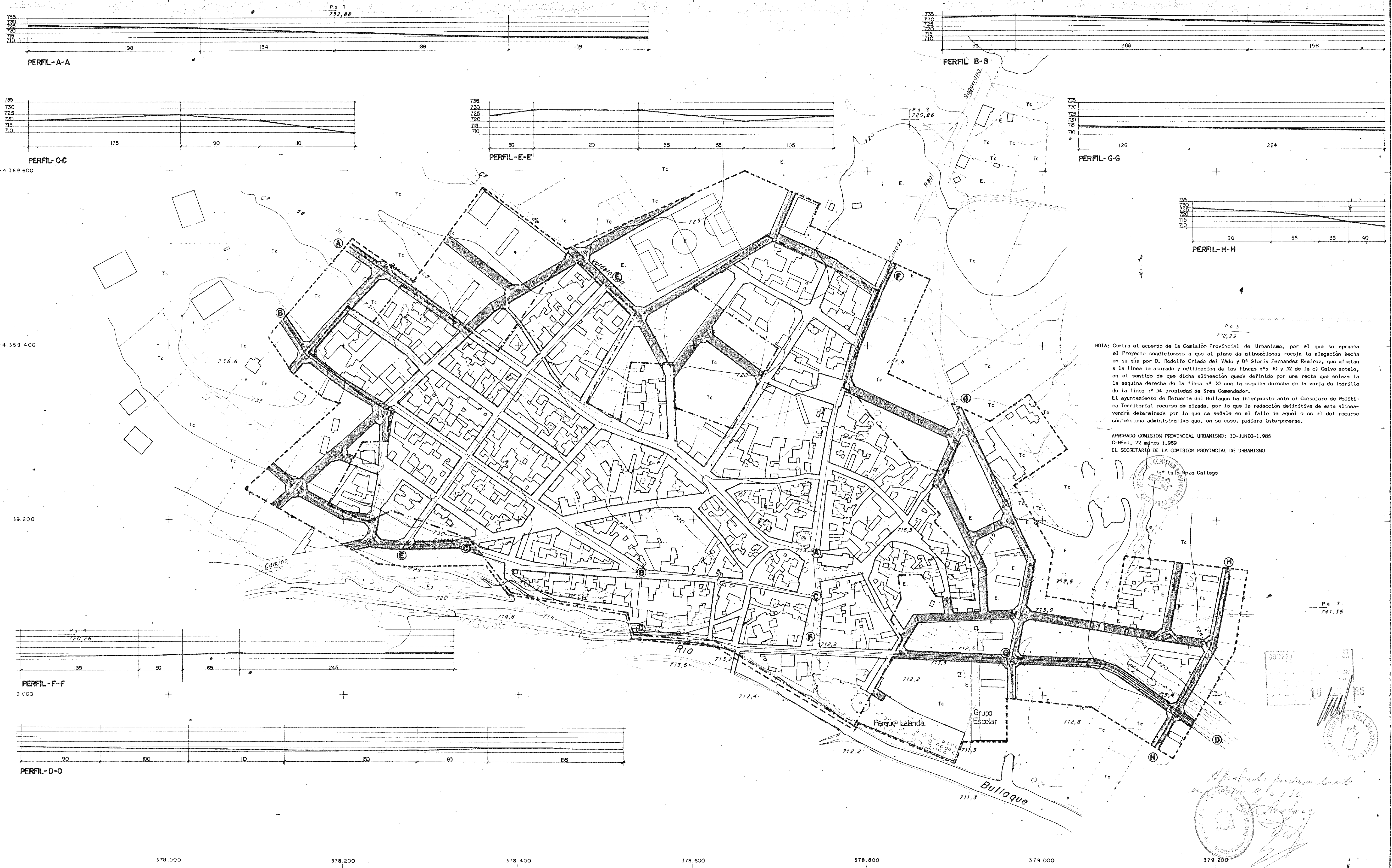
Art. 88. Vigencia y observancia del P.D.S.U.

Desde la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Provincia de la Aprobación Definitiva de este P.D.S.U., sus prescripciones son de obligatorio cumplimiento en la totalidad del Término Municipal, con prevalecencia a cualesquiera otras aprobadas con anterioridad.

Art. 89. Señalamiento de prioridades urbanísticas.

En el plazo de dos años desde su aprobación el Ayuntamiento señalará las prioridades en la redacción y aprobación de Obras o estudios de detalle si fueran necesarios.





NOTA: Contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, por el que se aprueba el Proyecto condicionado a que el plano de alineaciones recoja la alegación hecha en su día por D. Rodolfo Criado del Vado y D^a Gloria Fernandez Ramirez, que afectan a la línea de acerado y edificación de las fincas n^{as} 30 y 32 de la c) Calvo soteo, en el sentido de que dicha alineación queda definida por una recta que enlaza la esquina derecha de la finca n^o 30 con la esquina derecha de la verja de ladrillo de la finca n^o 34 propiedad de Sres Comandador.

El Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque ha interpuesto ante el Consejero de Política Territorial recurso de alzada, por lo que la redacción definitiva de este alineamiento quedará determinada por lo que se señale en el fallo de aquél o en el del recurso contencioso administrativo que, en su caso, pudiera interponerse.

APROBADO COMISION PROVINCIAL URBANISMO: 10-JUNIO-1.985
C-Real, 22 marzo 1.989
EL SECRETARIO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Id^a Luis Mozo Gallego

Aprobado provisionalmente
en sesión de 1985

SIGNOS CONVENCIONALES

	Ferrocarril ancho normal vía doble	
	Ferrocarril ancho normal vía única	
	Ferrocarril electrificado	
	Alambrado, cerca metálica	
	Límite de provincia	
	Límite de término municipal	
	Límite de anexo	
	Vertice geodesico 1 ^o y 2 ^o orden	
	Vertice geodesico 3 ^o orden y topografico	
	Punto de apoyo - P de alineación - P principal	
	Puente de obra de fábrica - Puente de hierro	
	Torre de tendido electrico - Poste - Foral	

USOS DEL SUELO

O	OLIVAR
V	VINEDO
Fr	FRUTALES
H	HUERTA
RF	REPOBLACION FORESTAL
Ma	MONTE ALTO
Mb	MONTE BAJO
Ep	ERIAL PASTO

VERTICES

NOMBRE	O	X	Y	Z
Pa 1	578.181,99	4.169.781,94	712,00	
Pa 2	578.848,13	4.169.817,34	720,00	
Pa 3	579.226,56	4.169.579,38	752,29	
Pa 4	577.884,31	4.169.068,70	720,28	
Pa 5	578.500,78	4.168.774,66	716,12	
Pa 6	579.012,00	4.168.557,45	709,73	
Pa 7	579.517,54	4.169.101,44	741,36	

LEYENDA

	LÍMITE ACTUAL DEL SUELO URBANO
	NUOVO LÍMITE DEL SUELO URBANO
	10m. ANCHO MINIMO DE VIALES

REFARCHIVO

COLABORACIONES

DIBUJADO

FECHA JUNIO 1982

SUSTITUIDO POR

ARQUITECTO REDACTOR

JOSE FRANCISCO VAZQUEZ Y TOROQUIN

EXMO. AYUNTAMIENTO DE RETUERTA DE BULLAQUE

Ciudad Real

PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO

ORDENACION URBANISTICA

Alineaciones y rasantes.

ESCALA	PLANO N ^o	HOJA
1:2000	2.2	

