



PROYECTO DE DELIMITACION SUELO URBANO

NORMAS URBANISTICAS

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. NATURALEZA Y AMBITO DE APLICACIÓN

1.1.1. Objeto y ambito de aplicación

El objeto de las presentes ordenanzas es regular los usos del suelo y la actividad edificatoria que se realiza en todo el término municipal de Lugar Nuevo de la Corona. Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Ordenanzas.

1.1.2. Entrada en vigor

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el boletín oficial de la provincia.

1.2. VIGENCIA

1.2.1. Vigencia.

El periodo de vigencia de las presentes ordenanzas será indefinido. Motivarán su revisión:

- a) La aprobación de un plan de ámbito superior al Municipal que obligara a readaptar alguna de sus terminaciones.
- b) La adopción por parte de la Corporación Municipal de Nuevos criterios de ocupación de Suelo Urbano, ya sea por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan fundamentalmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de las mismas.

1.3. DESARROLLO DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

1.3.1. Estudio de detalle

Se podrán formular cuantos estudios de detalle sean necesarios para completar, adaptar, o interpretar el señalamiento de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes establecidos en estas Ordenanzas.

En ningún caso podrá aumentarse el volumen ni superar la altura máxima establecidas en éstas.

1.4. SOLARES Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.4.1. Solares

Para que un terreno sea edificable deberá tener la consideración de solar. Tendrán calificación de solar las superficies urbanizadas con arreglo a las normas establecidas o que además de contar con los servicios de acceso rodado y energía, la vía a la que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tenga señaladas alineaciones y rasantes.



1.4.2. Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

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 exigiere la higiene y conservación del inmueble.

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

1.5. TRAMITACION DE LICENCIAS

1.5.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en el Art. 178 del texto refundido de la Ley del Suelo de Abril de 1.976 y el Art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para mejor claridad se transcribe íntegramente el citado artículo 1º del Reglamento de Disciplina: "Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de la autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las de modificación del aspectos exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 del texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén desallados y programados como obra a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter profesional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.



A los efectos del último apartado del artículo transcrito no se prevé en estas ordenanzas ningún otro acto específico sujeto a licencia. Sin perjuicio de la regulación especial sobre licencia de apertura de establecimientos industriales y mercantiles en relación con las licencias de obras a que se refiere el art. 22 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales y sin perjuicio asimismo de las licencias específicas a que se refiere el art. 85, 1, 2 por el procedimiento del art. 43.3 de la vigente Ley del Suelo.

1.5.1. Concesión de licencias

La tramitación y condiciones de otorgamiento de las licencias, se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Arts. 8, 9, 12 a 16 y 21), Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales aplicables.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, volúmenes, usos y demás condiciones de estas Ordenanzas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor y estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el capítulo segundo del título VII de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976 y, capítulo I, Título II, del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.

La solicitud de Licencia se presentará ante el registro de entrada de la corporación y los plazos que se detallan más adelante surtirán efectos a partir de la fecha de entrada en el citado registro. Toda petición de licencia será informada por el técnico municipal o cualquier otro organismo competente por la naturaleza del proyecto caso de remitirse a ellos para la emisión de informes. Cuando en el proyecto presentado se observasen deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado para que proceda a subsanarlas en el plazo de 15 días.

La corporación una vez completada la documentación acordará otorgar o denegar licencia. En virtud de lo dispuesto en el artículo 3º, apartado nº2 del Reglamento de Disciplina, toda denegación de licencia deberá ir acompañada de los motivos que la causan, así como plazos y autorizaciones antes los que cabe presentar recurso contra la resolución administrativa.

Los plazos para el otorgamiento o denegación de licencia serán los siguientes:

1. Un mes para obras e instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos.
2. Dos meses para todos los demás actos sujetos a licencia.
3. Habrá un plazo adicional de 15 días para el caso de deficiencias contemplado en las presentes Ordenanzas.

El solicitante de licencias de obras, transcurrido el plazo reglamentario de dos meses sin resolución expresa, deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si ésta, en el Plazo de un mes, no emitiera resolución administrativa, se entenderá concedida la licencia por silencio administrativo.

Los técnicos o agentes municipales podrán exigir la exhibición de la licencia a cualquier obra que se llevase a cabo dentro del término municipal y dar parte de cualquier anomalía que se registrara en relación con los mismos.

Para solicitar la licencia de obras, estas se clasifican en:



OBRAS MENORES

TIPO I. Obras de reforma que no afecten a estructura ni a división de tabiques, ni a cerramientos exteriores laterales o superiores (ej. cambio de pavimento, cambio de piezas sanitarias, cambio de carpintería, modificar huecos, etc.) sin limitación de presupuesto.

Documentos

* Instancia que incluirá:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. del solicitante si este es persona física y denominación, razón social y domicilio, caso de ser persona jurídica.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras a realizar.
4. Firma del interesado y constructor que la realice.
5. Presupuesto de las obras, indicando: Estado de mediciones de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de estas.
A este efecto los precios consignados se deberán ajustar a los reales. Se tomarán como mínimo los fijados por el Ayuntamiento a efectos de liquidación de obras.
6. Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.

TIPO II. Obras de reforma que aún afectando a elementos estructurales, tabiquería interior o cerramientos exteriores no afectan a una superficie de forma continua, superior a 30 m².

Documentos

* Instancia de solicitud, firmada por el promotor, constructor y técnico encargado de la obra.

* Memoria descriptiva de las obras, firmada por el técnico encargado de la obra:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio caso de ser persona pública.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras a realizar.
4. Planos suscritos por el técnico encargado de las obras:
 - De emplazamiento, en relación a las edificaciones existentes y al planeamiento vigente.
 - De planta, sección y alzado y cuantos detalles se consideren necesarios.
5. Presupuesto indicando:
 - Estado de mediciones de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de éstas. A este efecto los precios consignados se deberán ajustar a los reales. Se tomarán como mínimo los fijados por el Ayuntamiento a efectos de liquidación de licencias de obras.
6. Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.
7. Copia de la escritura de propiedad de la parcela en caso de solicitud de edificación de casas de aperos en suelo no urbanizable.
8. Certificado de la Cámara Local Agraria que acredite la superficie y clase de cultivo.



OBRAS MAYORES.

Las no incluidas en los apartados anteriores.

Documentos:

Para solicitar licencia de obra de nueva planta, se dirigirá instancia al Sr. Alcalde en la que se hará constar:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio caso de ser persona jurídica.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras a realizar.
4. Nombres y apellidos de los técnicos encargados de la obra.
5. Proyecto por triplicado visado por el Colegio Oficial correspondiente que constará de los siguientes documentos:
 - 5.1. Memoria
 - 5.2. Plano de situación a escala mínima 1:1.000
 - 5.3. Planos de plantas, alzados y secciones.
 - 5.4. Presupuesto de ejecución material actualizado a los precios oficiales vigentes en el momento de presentar petición de licencia.
 - 5.5. Pliegos de estadística según modelo 1P del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
 - 5.6. Ficha Urbanística.
6. Si el proyecto se refiere a viviendas de Protección Oficial, se adjuntará copia de la Calificación provisional o de la solicitud de expedición ante el M.O.P.U., debidamente sellados por éste departamento.
7. Nombre de la Empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.
8. Fecha de la solicitud y firma del peticionario.

DERRIBOS.

Documentos:

1. Instancia firmada por el promotor, constructor y técnico director de la ejecución de la demolición, haciéndose constar donde se encuentran las llaves del inmueble para su inspección si procediera.
2. Fotografías de todas las fachadas (9x13 o 13x18).
3. Solicitud del vallado del solar o parcela resultante con arreglo a la normativa de obra menor en el plazo máximo de un mes.

1.5.3. Caducidad de licencias

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que debe ejecutarse, aplicando criterios de racionalidad en función de los plazos normales y ordinarios de edificación. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogar el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la administración



municipal, con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia. En ningún caso podrá contravenirse lo dispuesto en Planes, Normas y demás instrumentos de planeamiento en orden a los plazos de edificación.

La licencia de obras caducará:

1. Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza.
2. Si, una vez iniciadas las obras a que se refiere, se interrumpiesen por causas imputables al titular de la licencia durante el plazo de 6 meses.
3. Si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado o de las prorrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme al apartado anterior.

2. REGIMEN DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

2.1.1. Suelo urbano

Constituyen el suelo urbano, todos los terrenos del término municipal de Lugar Nuevo de la Corona, ya que cuentan con acceso rodado y suministro de energía eléctrica a parte de estar consolidado por la edificación en más de la mitad de su superficie.

2.1.2. Suelo no urbanizable

Puesto que el Suelo Urbano ocupa la totalidad del término municipal, en Lugar Nuevo de la Corona no existe suelo calificado como no Urbanizable.

3. SUELO URBANO

3.1. CONDICIONES DE USO

3.1.1. Usos previstos

Se permitirán los siguientes usos:

Viviendas, garajes, comercios, salas de reunión, espectáculos, hostelería (bares, fondas, hoteles, etc.), oficinas, religiosos, culturales, deportivos representativos, talleres domésticos e industrias artesanas que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 C.V. y de 50 dB. en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable.

3.1.2. Usos tolerados

- Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos o viandantes.
- Industriales que sean compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.
- Almacenamiento siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.



3.1.3. Usos prohibidos

Los no incluidos en los anteriores apartados.

Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

Los usos que supongan emisiones de sonido de 50 dB.

Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

3.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos. Las manzanas de clase cerrada podrán tener toda su superficie edificable como se grafia en los planos y según el coeficiente de edificabilidad que les corresponda.

La edificación queda constituida como manzanas circundadas por vías de tráfico rodado.

Se considera como rasante la de la acera correspondiente a la alineación oficial a que recaiga la fachada principal.

Al no existir desniveles importantes, se tomará como rasante la del punto medio de la línea de fachada principal del edificio.

3.2.2. Parcelas

La unidad mínima de actuación es la parcela.

La superficie mínima de la parcela edificable será de 70 m² y la longitud mínima de fachada 6 m. En los solares en los que se proceda al derribo del edificio existente y por hallarse entre medianeras no pueda cumplir la condiciones anteriores, se permitirá la edificación si la parcela edificable resultante no ofrece problemas sanitarios para su destino a viviendas.

Las parcelas serán edificables en toda su profundidad y el coeficiente de edificabilidad será de 2 m² de techo por m² de suelo.

3.2.3. Solares

Para que un terreno sea edificable deberá tener la consideración de solar. Tendrán calificación de solar las superficies urbanizadas con arreglo a las normas establecidas o que además de contar con los servicios de acceso rodado y energía, la vía a la que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

3.2.4. Patios exteriores

No podrán construirse patios abiertos a fachada ni se permitirán retranqueos en ésta con respecto a la alineación de la calle.

En los solares que linden con dos calles confluyentes se permitirá la apertura de patio a una de ellas. En este caso deberán construirse tapias, verjas o setos siguiendo la alineación de la calle.

En ningún caso la altura de este cerramiento excederá los 3 m. y en ellos podrá abrirse puertas de penetración a patio.

3.2.5. Alturas

El número máximo de plantas edificables será de tres, contabilizándose entre ellas la planta baja. Se incluirán también en el conjunto de alturas todas las plantas como los áticos y semisótanos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado o en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 9,5 m. medidos desde la rasante contados de la acera y la parte inferior del último forjado.



3.2.6. Vuelos sobre espacios publicos

No se permiten cuerpos volados cerrados sobre el terreno público. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a 3,5 m. medidos desde el nivel de la rasante de la calle. El máximo de vuelo permitido será de 60 cm. y deberá estar separado de la medianera al menos 60 cm. Asimismo no se permitirán elementos accesorios, toldos, marquesinas, etc.

3.3. CONDICIONES ESTETICAS

3.3.1. Obras de nueva planta

Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno formal del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con éste intentando conservar la actual estructura del conjunto urbano-rural.

3.3.2. Obras sobre edificios demolidos

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se cuidará la composición de fachada de forma armónica con el entorno.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

3.3.3. Obras de reforma, ampliacion o consolidación

Se consideran obras de reforma las que no afecten sustancialmente a la fachada ni a la tipología del edificio y tiendan a sustituir alguno de los elementos constructivos, su rectificación o reparación y la instalación de servicios higiénicos siempre que el valor total de la obra no supere en más del 50% el valor del inmueble. No se incluye en dicho valor el terreno sobre el que se asienta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso y bajo ningún concepto se autorizará si no responde a un plan conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Toda obra de reforma que se autorice en el interior de una vivienda deberá ajustarse a los términos comprendidos en la memoria, proyecto o decalración que se presentó al solicitar la licencia. En obras de reforma de edificios antiguos cuyos patios no cumplan los mínimos fijados en las presentes Ordenanzas, podrán autorizarse obras de reforma sin que en ningún caso puedan reducirse las dimensiones del patio existente.

En ningún caso se autorizarán obras de reforma que supongan:

- La alteración del exterior del edificio cambiando la ubicación y el tamaño de los huecos.
- La instalación de marquesinas o voladizos por debajo de los 3,50 m.
- El chapado o aplacado unilateral de los bajos con un material distinto al resto de la fachada o que no esté en armonía con los materiales predominantes en el entorno.

3.3.4. Pinturas

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes, que mejor se adapten al color predominante del entorno. Se recomiendan los tonos blancos u ocre.

3.3.5. Medianerías

Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.



3.3.6. Huecos

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los tradicionales existentes.

Se recomienda la composición vertical de éstos.

3.3.7. Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

3.3.8. Anuncios y rotulos

Las decoraciones comerciales respetaran al carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios o rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

3.4. CONDICIONES HIGIENICAS

3.4.1. Condicion de exterior en viviendas

Queda expresamente prohibida la ubicación de viviendas en sótanos y semisótanos situados por debajo de la rasante de la calle.

Asímismo tampoco se autorizarán viviendas situadas en el interior del patio de manzana que no den frente a una calle o espacio público.

3.4.2. Programa minimo

Toda vivienda se compondrá como mínimo de:

- Cocina-comedor compuesta por fregadero doble, aparato de cocina y lavadero.
- Dormitorio doble de 10 m².
- Un aseo compuesto por lavabo, W.C. y ducha.
- Estar de 15 m².

3.4.3. Dimensiones minimas

Las distintas dependencias que forman parte de la vivienda cumplirán como mínimo las siguientes dimensiones:

Comedor.....	10,00 m ²
Estar	6,00 m ²
Comedor-Estar	16,00 m ²
Comedor-Estar-Cocina	20,00 m ²
Cocina sin lavadero	4,50 m ²
Aseos.....	1,50 m ²
Dormitorio de una cama	6,00 m ²
Dormitorio de dos camas.....	10,00 m ²



3.4.4. Chimeneas de ventilación

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garaje cualquier sistema de ventilación directa o forzada mediante chimenea, debidamente homologada.

3.4.5. Patios interiores

Deberá tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del parámetro más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

3.4.6. Locales destinados a comercio o industria

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m² / puesto de trabajo y un volúmen de 15 m³ / puesto de trabajo. Asimismo deberán estar dotados de al menos un aseo.

3.4.7. Locales destinados a alojamiento de ganado

Se permitirán locales destinados al alojamiento de animales en número reducido, para uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos o viandantes.

Serán exigibles las siguientes medidas correctoras:

- a) El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza que se efectuará diariamente.
- b) El local deberá tener: zócalos impermeables, dimensiones adecuadas, ventanas orientadas de tal forma que los olores no molesten a los vecinos y puerta de acceso no comunicada directamente con la vivienda.
- c) El estiércol será transportado de tal manera que se eviten derrames en vía pública.
- d) El local se desinfectará y desodorizará con frecuencia para que el olor no constituya notable molestia para los vecinos.

Cuando por el informe de los técnicos sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico sanitarias suficientes, se decretará por el Alcalde la clausura inmediata del local.