

## INDICE

---

---

### **TITULO 1. NATURALEZA Y ALCANCE, REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

#### **CAPITULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL**

1.1 Naturaleza.....	2
1.2 Documentos .....	2
1.3 Ambito .....	2
1.4 Clasificación del suelo .....	2
1.5 Vigencia del Planeamiento.....	3
1.6 Revisión del Programa de Actuación .....	3
1.7 Modificación.....	3
1.8 Revisión anticipada.....	3
1.9 Relación con otras Disposiciones Generales.....	4

#### **CAPITULO 2. NORMATIVA GRAFICA**

2.1 Documentos de la Normativa Gráfica.....	5
2.2 Ordenación 1/1.000 y 1/2.000.....	5
2.3 Ordenación, Clasificación y Estructura General y Orgánica 1/5.000 y 1/10.000.....	6

#### **CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE PLANEAMIENTO**

3.1 Carácter Público.....	7
3.2 Consulta del Planeamiento .....	7
3.3 Divulgación.....	7
3.4 Libro Registro de Planeamiento.....	8
3.5 Exposición pública del Planeamiento.....	8
3.6 Consultas particulares.....	8
3.7 Cédula Urbanística.....	9
3.8 Relación con el Registro de la Propiedad .....	9
3.9 Publicidad comercial.....	9

#### **CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACION**

4.1 Régimen del suelo .....	10
4.2 Situación de fuera de Ordenación: concepto.....	10
4.3 Situación de fuera de Ordenación: acotación .....	10
4.4 Edificios fuera de Ordenación con carácter permanente .....	11
4.5 Edificios fuera de Ordenación con carácter transitorio .....	11
4.6 Obligaciones del Propietario .....	12
4.7 Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.....	12
4.8 Obligaciones del Propietario de suelo .....	13
4.9 Acción pública.....	13

## **TITULO 2. ORDENANZAS DE USOS**

### **CAPITULO 1. ORDENACION DE USOS: CONTENIDO Y ALCANCE**

1.1 Reglamentación de usos .....	16
1.2 Clases de usos. Definición .....	16
1.3 Usos públicos y privados. Definición.....	16
1.4 Articulación entre clases de usos.....	17
1.5 Relación entre la ordenación de usos y los usos existentes .....	18
1.6 Usos fuera de Ordenación .....	19

### **CAPITULO 2. USOS BASICOS**

2.1 Relación de usos básicos .....	21
2.2 Alcance de la regulación de usos básicos .....	21
2.3 Vivienda familiar. Definición y niveles .....	22
2.4 Residencia colectiva. Definición y niveles .....	22
2.5 Bajos comerciales. Definición y niveles .....	22
2.6 Edificios comerciales. Definición.....	23
2.7 Exposición y venta. Definición y niveles.....	23
2.8 Bajos de oficina. Definición y niveles.....	23
2.9 Locales de oficina. Definición .....	23
2.10 Edificios de oficinas. Definición.....	24
2.11 Locales de hostelería. Definición y niveles .....	24
2.12 Edificios de hostelería. Definición .....	24
2.13 Locales de espectáculos. Definición .....	24
2.14 Edificios de espectáculos. Definición .....	24
2.15 Locales de reunión. Definición y niveles.....	24
2.16 Edificios de reunión. Definición .....	25
2.17 Talleres. Definición y niveles.....	25
2.18 Actividades permitidas en el uso básico de talleres.....	25
2.19 Industrias. Definición y niveles .....	27
2.20 Actividades permitidas en el uso básico de Industria .....	28
2.21 Almacenaje. Definición y niveles.....	29
2.22 Garajes. Definición y niveles .....	29
2.23 Estacionamiento. Definición y niveles .....	30
2.24 Gasolineras. Definición .....	30
2.25 Usos Colectivos. Definición y niveles.....	30
2.26 Parques y Jardines. Definición .....	31
2.27 Recreo y Expansión. Definición.....	31
2.28 Deportivo. Definición y niveles.....	31
2.29 Usos especiales.....	32

### **CAPITULO 3. RELACIONES ENTRE USOS BASICOS**

3.1 Compatibilidad de usos básicos.....	33
3.2 Exigencia de plazas de aparcamiento.....	33

## **CAPITULO 4. USOS PORMENORIZADOS**

4.1	Definición de usos pormenorizados .....	35
4.2	Construcción Tradicional.....	35
4.3	Medianeras en Casco- Vivienda en Bloque .....	36
4.4	Vivienda en Hilera .....	36
4.5	Vivienda Pareada, Vivienda Aislada y Vivienda Aislada en baja densidad.....	37
4.6	Conjuntos con Proyecto.....	37
4.7	Residencial Mixta.....	37
4.8	Almacenes y Talleres.....	37
4.9	Comercio y Servicios.....	38
4.10	Industria urbana .....	38
4.11	Industria en General.....	39
4.12	Agropecuario .....	39
4.13	Espacios libres. Parques y Jardines.....	39
4.14	Espacios libres. Recreo y Expansión.....	39
4.15	Espacios libres. Equipamiento deportivo .....	40
4.16	Espacios libres. Anexos a viario .....	40
4.17	Espacios libres privados .....	40
4.18	Dotacional escolar.....	40
4.19	Dotacional Asistencial.....	40
4.20	Dotacional Otros .....	41
4.21	Dotacional por especificar.....	41

## **CAPITULO 5. USOS GLOBALES**

5.1	Definición.....	42
5.2	Unifamiliar en Hilera .....	42
5.3	Unifamiliar Aislada.....	42
5.4	Unifamiliar Aislada en baja densidad .....	42
5.5	Residencial 1 .....	42
5.6	Residencial 2 .....	43
5.7	Industria 1 .....	43
5.8	Industria 2.....	43
5.9	Polígono Agroganadero .....	44

## **CAPITULO 6. USOS GENERALES**

6.1	Definición.....	45
6.2	Uso General Residencial.....	45
6.3	Uso General Industrial.....	45
6.4	Uso General Dotacional.....	45

## **CAPITULO 7. CONDICIONES DE DISEÑO E INSTALACIONES EN USOS BASICOS DE VIVIENDA**

7.1 Vivienda familiar.....	46
7.2 Condiciones para Vivienda unifamiliar .....	50
7.3 Condiciones para Vivienda plurifamiliar .....	50
7.4 Condiciones especiales para local de vivienda .....	50
7.5 Condiciones de Residencia colectiva.....	50
7.6 Condiciones de vivienda exterior .....	51
7.7 Exigencias de instalaciones y servicios.....	51

## **CAPITULO 8. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS BASICOS NO RESIDENCIALES**

8.1 Generalidades.....	53
8.2 Condiciones de los locales y edificios de Uso Comercial.....	53
8.3 Condiciones de los locales y edificios de Oficinas .....	55
8.4 Condiciones de los locales y edificios de Hostelería .....	56
8.5 Condiciones de los locales y edificios de Espectáculos y Reunión .....	56
8.6 Condiciones de los Talleres.....	57
8.7 Condiciones de los locales y edificios de Industria .....	57
8.8 Condiciones de los locales de Almacenamiento .....	58
8.9 Condiciones de los locales de Garaje y Estacionamiento.....	58
8.10 Condiciones de explotación de los Garajes y Estacionamientos .....	59
8.11 Condiciones de los locales para Usos Colectivos.....	60
8.12 Condiciones de Parques y Jardines .....	60
8.13 Condiciones de los espacios de Recreo y Expansión .....	60
8.14 Condiciones de las Instalaciones Deportivas.....	60

## **TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

### **CAPITULO 1. DEFINICIONES**

1.1 Alineaciones .....	62
1.2 Clase de alineaciones .....	62
1.3 Retranqueos .....	63
1.4 .....	Fondo
edificable.....	63
1.5	
Alturas.....	63
1.6 Plantas .....	63
1.7 Altura máxima .....	63
1.8 Solar .....	64
1.9 Superficie de parcela, edificable, edificada y ocupada .....	64
1.10 Patios .....	65
1.11 Viario .....	65
1.12 Espacio libre exterior .....	65
1.13 Tipologías de edificación .....	65
1.14 Edificación abierta .....	66

### **CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

2.1 Definición y ámbito .....	67
2.2 Alineaciones y rasantes .....	67
2.3 Alturas .....	67
2.4 Alturas de planta baja y plantas de pisos .....	67
2.5 Portales.....	68
2.6 Escaleras.....	68
2.7 Accesos .....	69
2.8 Ascensores.....	69
2.9 Antepechos y Barandillas .....	69
2.10 Patios cerrados. Dimensiones.....	69
2.11 Patios abiertos a fachadas.....	70
2.12 Patios mancomunados .....	70
2.13 Accesos a los patios .....	71
2.14 Entrantes, salientes y vuelos .....	71
2.15 Instalaciones en fachada .....	72
2.16 Portadas, escaparates y vitrinas.....	72
2.17 Toldos .....	72
2.18 Muestras y luminosos .....	73

2.19 Banderines y farolas.....	73
2.20 Publicidad exterior.....	74
2.21 Pasos para entrada de vehículos.....	74
2.22 Cubiertas.....	75
2.23 Uso bajo cubierta.....	75
2.24 Chimeneas de ventilación.....	78

### **CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS**

3.1 Abastecimiento de agua potable.....	79
3.2 Abastecimiento de agua para riego.....	79
3.3 Desagües pluviales.....	80
3.4 Evacuación de aguas residuales.....	80
3.5 Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.....	80
3.6 Pozos.....	81
3.7 Salida de humos.....	81
3.8 Trituradores de basuras.....	81

### **CAPITULO 4. CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA**

4.1 Fachadas.....	82
4.2 Medianerías.....	82
4.3 Materiales en fachadas.....	83
4.4 Modificación de fachadas existentes.....	83

### **CAPITULO 5. CONDICIONES DE CONSTRUCCION EN RELACION CON LOS ESPACIOS PUBLICOS**

5.1 Cimentaciones.....	84
5.2 Muros perimetrales.....	84
5.3 Desvío de conducciones.....	84
5.4 Depósitos de combustibles.....	84
5.5 Centros de transformación.....	84
5.6 Lucernarios.....	85
5.7 Urbanización de retranqueos.....	85
5.8 Acometidas a la red de saneamiento.....	85
5.9 Protección del arbolado.....	86

### **CAPITULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

6.1 Condiciones generales de seguridad.....	87
6.2 Cerramientos de parcelas en suelo urbano.....	87
6.3 Vallado de obras.....	87
6.4 Grúas y aparatos de elevación.....	88

6.5 Andamios y elementos auxiliares.....	89
6.6 Construcciones provisionales y maquinaria de obras .....	89
6.7 Apeos .....	90
6.8 Derribos .....	90
6.9 Utilización de explosivos .....	91

## **CAPITULO 7. PATRIMONIO HISTORICO - ARTISTICO Y ARQUEOLOGICO**

7.1 Legislación aplicable .....	92
7.2 Licencias.....	92
7.3 Conservación, mantenimiento y custodia .....	92
7.4 Enajenación.....	92
7.5 Obligación de comunicar hallazgos .....	92

## **TITULO 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION**

### **CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES**

1.1	Concepto de edificabilidad .....	94
1.2	Condiciones de edificabilidad. Definición.....	94
1.3	Formas de determinación.....	94
1.4	Índice de edificabilidad .....	95
1.5	Sólido capaz.....	95
1.6	Parcela máxima y mínima. Definición y efectos .....	96
1.7	Aplicación en suelo urbano del índice de edificabilidad.....	96
1.8	Cálculo de alturas en función del ancho de calle o de la media del frente de calle .....	96
1.9	Cómputo de la edificabilidad.....	99
1.10	Edificabilidad del Viario .....	99

### **CAPITULO 2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

2.1	Condiciones de Edificación en suelo urbano.....	100
2.2	Construcción Tradicional.....	101
2.3	Medianera en casco.....	102
2.4	Vivienda en bloque.....	104
2.5	Vivienda en hilera.....	105
2.6	Vivienda pareada.....	106
2.7	Vivienda aislada.....	106
2.8	Vivienda aislada en baja densidad.....	107
2.9	Vivienda en hilera en baja densidad.....	108



2.10 Conjunto con proyecto.....	108
2.11 Residencial mixta.....	109
2.12 Comercio y Servicios.....	110
2.13 Almacenes y talleres.....	110
2.14 Industria urbana.....	111
2.15 Industria general.....	112
2.16 Agropecuario.....	113
2.17 Espacios libres.....	113
2.18 Dotaciones.....	114

### **CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION**

3.1 Alcance y contenido de las Unidades de ejecución.....	115
3.2 Condiciones de uso y edificabilidad en las Unidades de ejecución.....	115
3.3 Unidades de ejecución en suelo urbano, legislación vigente.....	116
3.4 Unidad de ejecución I. “La Raqueta”.....	117
3.5 Unidad de ejecución II. “Los Almendros”.....	117
3.6 Unidad de ejecución III. “Los Barreros”.....	118
3.7 Unidad de ejecución IV. “Avda. de Madrid. C <sup>no</sup> . de la Cistérniga”.....	118
3.8 Unidad de ejecución V. “Avda. Madrid. Calle Nueva”.....	119
3.9 Unidad de ejecución VI. “El Pato de Oro”.....	119
3.10 Unidad de ejecución VII. “San Juan Bautista”.....	119
3.11 Unidad de ejecución VIII. “Plaza de la Iglesia”.....	120
3.12 Unidad de ejecución IX. “C. Rua Oscura”.....	120
3.13 Unidad de ejecución X. “C <sup>s</sup> . Quebrada, Sol y Tres de Abril”.....	120
3.14 Unidad de ejecución XI. “C. Francisco Pizarro”. .....	120
3.15 Unidad de ejecución XII. “Plaza de la Constitución”.....	121

3.16 Unidad de ejecución XIII. “El Depósito”.....	121
3.17 Unidad de Ejecución XIV. “La Ermita” .....	121
3.18 Unidad de Ejecución XV. “Las Bodegas 2”.....	122
3.19 Unidad de Ejecución XVI. “Las Bodegas ”.....	122
3.20 Unidad de Ejecución XVII. “El Canal”.....	122
3.21 Unidad de Ejecución XVIII. “Travesía de Valle Inclán”.....	122
3.22 Unidad de ejecución XIX. “C <sup>s</sup> .Vicente Escudero y 8 de Mayo”.....	123
3.23 Unidad de ejecución XX. “C.José Donoso y Senda de los Ingleses”.....	123
3.24 Unidad de ejecución XXI. “C. Del Pino y Cno. de la Milana”.....	123
3.25 Unidad de ejecución XXII. “Tijuana” .....	124

#### **CAPITULO 4. CONDICIONES DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE**

4.1 Edificabilidad en Suelo Urbanizable.....	125
4.2 Condiciones de edificación en las zonas de suelo urbanizable.....	125
4.3 Unifamiliar en hilera.....	126
4.4 Unifamiliar aislada.....	126
4.5 Unifamiliar aislada en baja densidad.....	127
4.6 Residencial 1.....	127
4.7 Residencial 2.....	128
4.8 Industrial 1.....	128
4.9 Industrial 2.....	128
4.10 Agroganadero .....	129
4.11 Areas dotacionales educacionales (D.E.), asistencial (D.A.) y otros (D.O.).....	129
4.12 Areas dotacionales sin especificar (D.L.).....	130
4.13 Espacios libres.....	130
4.14 Categoría única de suelo urbanizable.....	130

#### **CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA SECTOR**

5.1 Condiciones de los sectores
---------------------------------

5.2	Sector 1. Industrial. “CN-601” .....	131
5.3	Sector 2. Industrial. “Camino de Portillejo”.....	131
5.4	Sector 3. Industrial. “Los Alamares” .....	131
5.5	Sector 4. Residencial. “La Revilla”.....	131
5.6	Sector 5. Residencial. “El Arocal” .....	132
5.7	Sector 6. Industrial. “El Calabazo”.....	132
5.8	Sector 7. Residencial. “Vista Alegre”.....	133
5.9	Sector 8. Residencial. “Ensanche Este”.....	133
5.10	Sector 9. Residencial. “La Estación”.....	133
5.11	Sector 10. Residencial. “Terradillo”.....	134
5.12	Sector 11. Residencial. “La Arboleda”.....	134
5.13	Sector 12. Residencial. “El Pino”.....	134
5.14	Sector 13. Industrial. “Las Lobas”.....	135
5.15	Sector 14. Residencial. “El Bosque”.....	135
5.16	Sector 15. Residencial. “Fuente Juana”.....	135
5.17	Sector 16. Residencial. “Los Ingleses. Rafael Alberti”.....	136
5.18	Suelo urbanizable Agroganadero.....	136

## **CAPITULO 6. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

6.1	Definición .....	137
6.2	Suelo no urbanizable de especial protección.....	137
6.3	Categorías de suelo de especial protección.....	138
6.4	Categoría 1ª. Areas de protección nivel 1 (P1).....	138
6.5	Categoría 2ª. Areas de protección nivel 2 (P2).....	140
6.6	Suelo no urbanizable común (NU).....	141
6.7	Redes de transporte e infraestructura.....	143
6.8	Vías pecuarias.....	143
6.9	Bodegas.....	143
6.10	Situación de fuera de ordenación en suelo no urbanizable.....	144
6.11	Definición de núcleo de población.....	144
6.12	Defensa de los caminos y vías rurales .....	144
6.13	Ordenanza municipal de caminos rurales .....	145
6.14	Situaciones singulares.....	147
6.15	Extracción de áridos.....	148

## **CAPITULO 7. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES**

7.1	Contenido.....	149
7.2	Condiciones específicas de los sistemas generales existentes.....	149
7.3	Condiciones de edificabilidad de los sistemas generales propuestos.....	150

## **CAPITULO 8 REGIMEN DE EDIFICABILIDAD DE LOS PREDIOS FUERA DE ORDENACION Y DOTACIONALES PROPUESTOS**

8.1	Edificabilidad en casos de fuera de ordenación y dotaciones .....	151
-----	---	-----

## **TITULO 5. PROCEDIMIENTOS GESTION Y LICENCIAS**

### **CAPITULO 1. GESTION DEL SUELO URBANO**

1.1	Condiciones para la concesión de licencias .....	153
1.2	Modalidades de gestión en suelo urbano.....	153
1.3	Reparcelación.....	154
1.4	Estudios de Detalle.....	154
1.5	Planes Especiales.....	155
1.6	Expropiación.....	155
1.7	Permuta de terrenos.....	155
1.8	Cesiones obligatorias.....	155

### **CAPITULO 2. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE**

2.1	Condiciones para actuar en suelo urbanizable.....	156
2.2	Aportación de sistemas generales.....	156
2.3	Aprovechamiento.....	156
2.4	Elaboración de Planes Parciales.....	156
2.5	Ejecución de los sectores.....	157
2.6	Sistema de actuación.....	157
2.7	Documentación de Planes Parciales.....	157
2.8	Presentación del Proyecto de urbanización.....	158
2.9	Transmisión de las cesiones.....	158
2.10	Iniciativa municipal.....	158
2.11	Desprogramación.....	158

### **CAPITULO 3. GESTION DE LOS SISTEMAS GENERALES**

3.1	Obtención de los sistemas generales.....	160
3.2	Ocupación de los sistemas generales.....	160
3.3	Acta de ocupación de un sistema general.....	160
3.4	Unidades de ejecución de los sistemas generales.....	161

### **CAPITULO 4. GESTION DE SUELO NO URBANIZABLE**

4.1	Fundamento agrario.....	162
4.2	Régimen general.....	162
4.3	Explotaciones agrícolas.....	162
4.4	Otros usos.....	162
4.5	Modificaciones del Planeamiento en suelo no urbanizable.....	163

### **CAPITULO 5. LICENCIAS**

5.1	Obras, sujetas a licencias de obra mayor.....	164
5.2	Obras menores.....	165
5.3	Actuaciones previas a la edificación.....	166
5.4	Condiciones de solar.....	166
5.5	Edificaciones diferenciadas.....	166
5.6	Licencia de primera ocupación.....	166
5.7	Liquidación final.....	167
5.8	Obras para usos sujetos a autorización previa.....	167
5.9	Licencia de cambio de uso.....	167
5.10	Tramitación de obras mayores.....	167
5.11	Licencias para intervenciones en edificios catalogados.....	169
5.12	Certificaciones parciales.....	169
5.13	Caducidad de licencias.....	169
5.14	Segregación de parcelas en suelo urbano.....	170

### **CAPITULO 6. GESTION DE LA EDIFICACION**

6.1	Obras de mejora.....	172
6.2	Reparaciones necesarias en viviendas.....	172
6.3	Deber de conservación.....	172
6.4	Declaración de ruina.....	173
6.5	Competencia.....	177
6.6	Cumplimiento.....	177
6.7	Iniciación del procedimiento.....	177
6.8	Documentación previa del expediente de ruina.....	177
6.9	Inspección inicial.....	177
6.10	Obras urgentes.....	178
6.11	Ordenes de ejecución normales.....	179
6.12	Declaración del estado de ruina.....	180
6.13	Procedimiento para la declaración de estado de ruina.....	180
6.14	Control de obras.....	181
6.15	Expediente sancionador.....	182
6.16	Ejecución subsidiaria.....	182

## **CAPITULO 7. DEMOLICIONES**

7.1	Condición general.....	183
7.2	Edificios catalogados.....	183
7.3	Información previa.....	183
7.4	Proyecto demolición.....	183
7.5	Demolición ilegal.....	183