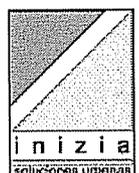




---

# ORDENANZAS REGULADORAS

---



## CAPÍTULO III.- ORDENANZAS REGULADORAS



### 1.- GENERALIDADES

#### 1.1.- Objeto y fundamento de estas ordenanzas. Justificación de las ordenanzas empleadas.

Se redactan las ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del PAU, incluso las de carácter provisional.

El cambio de las ordenanzas de aplicación propuestas en el plan parcial del sector, respecto de las ordenanzas previstas en la ficha de aquel, viene producida por la correcta adecuación con el diseño urbano y la adaptación a tipologías concretas.

Se ha dado un cambio de circunstancias desde el diseño del Plan de Horche, en el que la demanda supera a la oferta y los precios se han disparado, por lo que resulta más adecuado ofertar viviendas plurifamiliares más asequibles en precio.

#### 1.2.- Contenido y régimen subsidiario

Su contenido contempla las exigencias de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, de los Reglamentos de Gestión y de Planeamiento en los aspectos no derogados y del Plan de Ordenación Municipal de Horche.

Lo no previsto en ellos se regulará por la Normativa general vigente en el Municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que del Plan de Ordenación aplique el Ayuntamiento.



### 1.3.- Ámbito de aplicación

Su campo de aplicación se circunscribe al denominado Sector 18 de Horche del Plan de Ordenación Municipal de Horche.



### 1.4.- Competencias e interpretaciones

Las competencias que se derivan de estas ordenanzas, así como sus interpretaciones las asumirá el Ayuntamiento de Horche.

### 1.5.- Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al plan

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a la misma se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la Comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios ocasionados.

### 1.6.- Inspección

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones se efectuará por los Servicios Técnicos Municipales.

### 1.7.- Régimen jurídico

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de las presentes ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.



### 1.8.- Vinculación de documentos

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Ordenanzas Regulatoras
- Plan de Etapas
- Planos de Ordenación
- Anexo II de esta memoria



El resto de los documentos del Plan, tendrá el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9.- Terminología de conceptos

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación, tendrán el significado que se expresa en el Plan de Ordenación Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Horche.



## 2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguiente zonas:

a) **ZONAS LIBRES:**

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Espacios libres de Sistema Local
- Red viaria

b) **ZONAS EDIFICABLES:**

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Equipamiento público de Sistema Local
- Servicios de Infraestructuras
- Residencial Multifamiliar
- Residencial Unifamiliar Adosada



### 2.2.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

Algunas de las zonas que se describen a continuación vienen definidos:

- Gráficamente en el Plano de Ordenación-Zonificación
- Cuantificados en el cuadro resumen del Anexo II
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS LIBRES:

Son aquellas superficies definidas en el Plan Urbanístico con el carácter de suelos inedificables y que constituyen el sistema viario y los espacios libres.

Espacios libres: Son aquellas superficies de dominio y uso público destinados al recreo y expansión, ya sean de sistema general o local.



Red viaria: Comprende las superficies del Plan, que son de dominio y uso públicos, destinados al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

## B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

Zona dotacional pública y servicios de infraestructuras: Son aquellas zonas con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación y que, por lo tanto, pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o comunitario.

Zona residencial multifamiliar: Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso residencial multifamiliar.

Zona residencial unifamiliar: Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso residencial unifamiliar.

### 2.3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.3.1.- Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de Gestión Indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con el Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004).





### 2.3.2.- Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de dominio y uso públicos y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el plano de Ordenación y en el cuadro resumen de estándares, así como la superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el aprovechamiento público expresado en la ficha del plan parcial para el sector.

### 2.3.3.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004), y en la normativa del Plan de Ordenación Municipal.

### 2.3.4.- Desarrollo del Planeamiento

El desarrollo del Plan se efectuará mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación y del correspondiente Proyecto de Urbanización.

### 2.3.5.- Ejecución de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme a lo establecido en el Artº. 136 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004).

### 2.3.6.- Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa de Etapas del Plan Parcial y el convenio que se adjunta a este Programa de Actuación Urbanizadora.



### 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

En este Capítulo se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

#### 3.1.- Condiciones generales de desarrollo.

##### 3.1.1.- Ejecución de la urbanización.

La ejecución de la urbanización requiere la aprobación del ~~planeamiento~~ preciso en cada clase de suelo y, en este caso, del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización.

Será preceptivo presentar Informe Técnico Redactado por una Ingeniería especializada e independiente, en el que se auditen todos y cada uno de los parámetros técnicos del Proyecto de Urbanización. La elección del organismo de control y auditoría del Proyecto de Urbanización, deberá someterse previamente a la aprobación de los Servicios Técnicos municipales.

##### 3.1.2.- Plazos de urbanización.

El plazo para ejecutar la urbanización se establece en cuatro años desde la aprobación definitiva de este Documento.

##### 3.1.3.- Sistemas Generales de Infraestructuras.

Se consideran Sistemas Generales de Infraestructuras todos aquellos elementos de urbanización que presten actualmente o, en desarrollo del planeamiento, hayan de prestar servicio a un ámbito superior al de la propia Unidad de Actuación en que se encuentren, tales como los colectores generales, las depuraciones conjuntas, los viales y las redes de agua compartidas, etc.

El Ayuntamiento podrá disponer del uso ~~de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier Planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.~~



La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, salvo que se regule específicamente en las normas concretas de cada Sector o se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

La ejecución y el mantenimiento de los Sistemas Generales, cuando no sea municipal, serán compartidos por los usuarios de los mismos.

### 3.1.4.- Recepción de obras de urbanización.

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las obras al Ayuntamiento, quien tiene obligación de resolver en el plazo máximo de tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

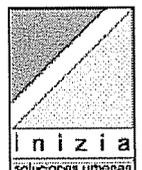
Cuando en la recepción se observaran deficiencias, el Ayuntamiento deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, comenzando desde la fecha de ésta el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

La recepción de las obras implicará la entrega de las mismas al Ayuntamiento y el comienzo de los deberes de conservación para el Ayuntamiento o la Entidad Urbanística de Conservación, en su caso.

### 3.1.5.- Conservación de la Urbanización.

La conservación de las obras de urbanización se efectuará por el Ayuntamiento.



La conservación de la urbanización cuando no corresponda al Ayuntamiento según las determinaciones de estas Normas, se llevará a cabo:

- a) Por el Urbanizador hasta la recepción de las obras.
- b) Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez recepcionadas las obras.

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios, siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

El pago por la prestación de los servicios de urbanización, suministro de agua, alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc., serán abonadas por los adquirentes de parcelas desde el mismo momento de su adquisición.

### 3.2.- Condiciones técnicas de los elementos de urbanización.

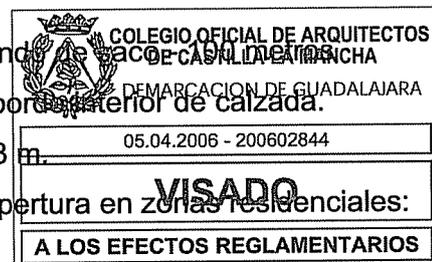
#### 3.2.1.-RED VIARIA.

##### 3.2.1.1.Trazado y características de la Red.

El trazado y características de la red viaria serán las que señale el Plano de Ordenación.

La calidad mínima de la pavimentación realizada por los propietarios del suelo será similar a la utilizada por el Ayuntamiento en sus propias obras.

- a) Longitud máxima de los viales en fondo de saco: 40 metros.
- b) Radio de giro mínimo: 5 metros en bordes superior de calzada.
- c) Sendas peatonales: ancho mínimo 3 m.
- d) Ancho mínimo de calles de nueva apertura en zonas residenciales:



Los viarios tipo I, II y III se consideran principales, y el resto, secundarios.

Viario Tipo I – I': 25 metros

Acera.....	6,30 metros
Calzada.....	12,40 metros
Acera.....	6,30 metros

Viario Tipo II – II': 18,80 metros

Acera.....	2,00 metros
Calzada.....	7,00 metros
Bulevar.....	0,80 metros
Calzada.....	7,00 metros
Acera.....	2,00 metros

Viario Tipo III – III': 15,40 metros

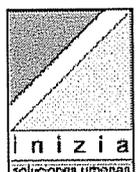
Acera.....	2,00 metros
Banda aparcamiento.....	2,20 metros
Calzada.....	7,00 metros
Banda aparcamiento.....	2,20 metros
Acera.....	2,00 metros

Viario Tipo IV – IV': 12 metros

Acera.....	2,00 metros
Banda aparcamiento.....	2,20 metros
Calzada.....	3,60 metros
Banda aparcamiento.....	2,20 metros
Acera.....	2,00 metros

Viario Tipo V – V': 11 metros

Acera.....	2,00 metros
Calzada.....	7,00 metros
Acera.....	2,00 metros



Viario Tipo VI – VI': 10,20 metros

- Acera.....2,00 metros
- Banda aparcamiento.....2,20 metros
- Calzada.....4,00 metros
- Banda aparcamiento.....2,20 metros
- Acera.....2,00 metros

Viario Tipo VII – VII': 9,80 metros

- Acera.....2,00 metros
- Calzada.....3,60 metros
- Banda aparcamiento.....2,20 metros
- Acera.....2,00 metros

Viario Tipo VIII – VIII': 8 metros

- Acera.....2,00 metros
- Calzada.....4,00 metros
- Acera.....2,00 metros

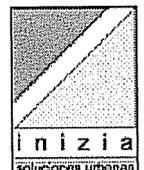


Justificadamente y con la aprobación del Ayuntamiento se podrán variar las secciones transversales de la acera y de la calzada.

En cualquier caso se debe cumplir lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y en el art. 11 y sucesivos del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, para que las acera tengan 1,50 metros como mínimo libres de obstáculos.

3.2.1.2.- Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.

El régimen del Sistema Viario que forma la red de comunicaciones estará regulado por lo dispuesto en la legislación existente al respecto.



**3.2.1.3.- Normas para la supresión de barreras arquitectónicas.**

Con carácter general, se estará a lo establecido en la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y al Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En los pasos de peatones se realizarán huellas con un ancho mínimo de 1 metro, con una pendiente en la acera que no sea superior al 8%.

Se realizarán comunicaciones entre los distintos niveles del terreno urbanizado cuando se trate de superficies de dominio público a través de rampas con un 8% de pendiente máxima situadas junto a las escaleras. El suelo de estas redes de comunicación será antideslizante y sin relieves.

**3.2.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.**

Con carácter general, las redes de abastecimiento deben estar diseñadas para ser capaces de distribuir agua potable en la cantidad y calidad necesarias, así como no transferir ningún tipo de partículas ni elementos al agua.

En cuanto a las características que deben reunir para un óptimo suministro de agua, se estará a lo dispuesto en la reglamentación Técnico-Sanitaria para el Abastecimiento y Control de las Agua Potables de Consumo (R.D. 1138/90 de 14 de Septiembre).

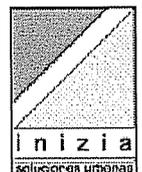
**3.2.2.1.- Características generales.**

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	25 m <sup>3</sup> /Ha/año
En zonas verdes y parques	20 m <sup>3</sup> /Ha/año

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
 DEMARCACION DE GUADALAJARA  
 05/04/2006 - 200602844  
**VISADO**

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2'5, garantizándose una presión mínima de 2,5 atm. en las tomas.



### 3.2.2.2.- Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizarán preferentemente por las aceras con conducciones similares a las utilizadas por el Ayuntamiento, del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico.

La separación media entre generatrices, de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.



Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a 50 m, el calibre y tipo de boca serán similares al utilizado por el Ayuntamiento.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 200 m., del calibre y tipo de boca utilizados por el Ayuntamiento.



3.2.2.3. Ejecución de la obra.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza (la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire se hará mediante ventosas). Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

En el caso de que el suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución la posibilidad de suministro del caudal necesario, mediante la presentación de documento expedido por el Organismo Oficial que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje. También se hará referencia a la cesión para utilización de las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para su explotación, caso de ser públicas.

Asimismo, se exigirá el certificado expedido por Sanidad relativo a la potabilidad de las aguas y la previsión de los tratamientos a efectuar para que ello sea posible.

Se podrán establecer, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua.



3.2.3.- RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

Con carácter general, se garantizará el aseguramiento de la necesaria estanqueidad y las secciones de los conductos serán adecuadas al caudal a transportar.

La red discurrirá por cota inferior a la red de agua. Las características se regulan por la siguiente normativa:

- Decreto 2414/1961 del Reglamento de Actividades Molestas, Recivas, Insalubres y Peligrosas.



- Real decreto 11/1995 sobre Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.
- Real Decreto 509/1996 de desarrollo del anterior, por el que se establecen normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.



### 3.2.3.1.- Características

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación de aguas pluviales será como mínimo de 50 litros por segundo y Hectárea y estará justificada conforme a la pluviometría de la zona.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurren por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup>.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los ramales serán de 1/100, justificación en contrario.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbedores o sumideros siempre que la red municipal tenga capacidad suficiente.



### 3.2.3.2. Depuración.

El sistema conectará con la depuradora a través de un nuevo colector.

Será necesaria la revisión periódica de las instalaciones de la red de saneamiento.

Las aguas residuales contendrán aguas de cocina, aguas blancas de baño, aguas de lavado de locales, aguas fecales, etc...

En casos debidamente justificados se podrá resolver superficialmente la evacuación de aguas pluviales con soluciones aisladas o comunitarias que garanticen debidamente la preservación del medio ambiente y calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

### 3.2.4.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

#### 3.2.4.1. Dotaciones.

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I. BT.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será como mínimo de 10 lux para los viarios secundarios y de 15 lux para los viarios principales con un coeficiente de uniformidad de mínimo de 1:3.

#### 3.2.4.2. Trazado de las redes.

Las redes en suelo urbano y urbanizable, serán subterráneas, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora.



Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos vigentes:

a) Red de Alta y Media Tensión.

Cuando sea subterránea, la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros de la proyección vertical de los conductores.

b) Redes de Baja Tensión.

Se realizarán independientemente las dos redes:

- Red de distribución de energía eléctrica. La red se alimentará del centro de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W.
- Red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

3.2.5.- RED DE TELEFONÍA

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la Compañía Operadora.





### 3.2.6.- RECOGIDA DE BASURAS Y VERTEDEROS.

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento o por la Mancomunidad de municipios, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la forma de mimetizar los cubos empleados en la recogida de basuras con el entorno urbano.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

La gestión de residuos deberá adaptarse al Plan de Residuos de Castilla La Mancha vigente (RD 70/1999, de 25 de mayo).

### 3.2.7.- PLANTACIÓN DE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su función, siendo obligatoria, en todo caso, la plantación de arbolado adecuado a lo largo de las aceras, si su anchura es superior a dos metros, en los estacionamientos de vehículos, en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas se deberán ajardinar.

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos, fuentes, papeleras y aparatos de juegos, así como con puntos de luz suficientes para su función.

### 3.2.8.- RED DE TELECOMUNICACIONES

Se realizará para todo el sector una red centralizada de telecomunicaciones conducida en modalidad subterránea y que si es necesario se Adote de uno o varios R.I.T.U. situado estratégicamente.



### 3.2.9.- DIRECTRICES MEDIO AMBIENTALES DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.



Entre las directrices medioambientales a seguir por los Planes y Proyectos que se desarrollen, se deberán tomar las siguientes medidas preventivas:

- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- Se deberá mantener el arbolado autóctono existente entorno a los arroyos mediante las medidas técnicas oportunas para garantizar su conservación.
- Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán, siempre que sea posible, reutilizar las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped,...)
- Las zonas verdes supondrán un consumo de aguas para riego que no deberá sobrepasar el aporte previsto.

A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico.



### 3.3.- CONDICIONES DE REPARCELACIÓN

#### 3.3.1.- Proyectos de reparcelación

##### 3.3.1.1.- Objeto de la reparcelación

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regulación de las fincas para adoptar su configuración a las exigencias de planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trata de suelo urbanizable programado incluido en un programa de actuación urbanística.

##### 3.3.1.2.-Contenido

- a) Memoria
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión de aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones e plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución de **VISADO** A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
- e) Cuenta de liquidación provisional.





f) Planos:

f.1.- Plano de situación y relación con la ciudad.

f.2.- Plano de delimitación e información con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones, y demás elementos existentes sobre el terreno.

f.3.- Plano de ordenación en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del Plan que se ejecute.

f.4.- Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

f.5.- Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

f.6.- Plano superpuesto de los de información y de adjudicación (f.2 y f.3).

La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

3.3.1.3.- Memoria

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

b) Descripción de la unidad reparcelable

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas





- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

#### 3.3.1.4.- Documentación gráfica

En una escala comprendida entre 1:500 y 1:2000 y en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

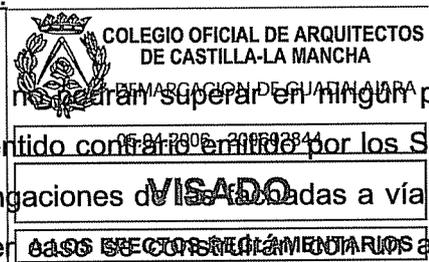
### 3.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Este Capítulo regula las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de los Sectores, o en las Ordenanzas de cada zona urbana, supuesto en que prevalecerá la regulación de ésta última normativa para aquellas zonas o sectores a que se refiera.

#### 3.4.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

##### 3.4.1.1. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,00 m. salvo Informe en sentido contrario emitido por los Servicios Técnicos Municipales o que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales



inusuales o dejar el ladrillo tosco o los bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar en su línea de fachada con cerramientos de piedra, ladrillo visto, fábricas con revestimientos pétreos hasta una altura máxima de 1 m. y el resto, hasta 2 m. de altura con reja diáfana o seto vegetal sin superar esta altura en ningún punto del terreno, con la salvedad de los casos de rectificación de pendientes previo informe favorable municipal.

### 3.4.1.2. Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 20 m<sup>2</sup> de sótano o semisótano.
- El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.
- Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.
- Las calles de circulación interior de los garajes tendrán un ancho mínimo de 4,75 metros en los frentes de las plazas de aparcamiento.

Queda prohibido su uso para vivienda, comercio y oficinas.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.



### 3.4.1.3. Plantas Bajas.

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros, con acceso directo desde la vía pública.

Las zonas de pasillos y aseos podrán tener una altura mínima de 2 metros.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho interior mínimo de 1,5 metros y un hueco de fachada de 1,30 metros y servirán únicamente de acceso a las viviendas o a oficinas, pero no a locales comerciales.

### 3.4.1.4. Entreplantas.

No se permiten entreplantas.

### 3.4.1.5. Plantas de pisos.

La altura máxima de planta de piso será de 3,20 m.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

Las zonas de pasillos y aseos podrán tener una altura mínima de 2 m.

### 3.4.1.6. Plantas de cubierta.

Se permitirán las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta, considerándose como tales cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,5 m. y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.



Se permitirán los petos o antepechos en cubiertas planas que no sobrepasen 1,20 m de la altura máxima.



### 3.4.1.7. Salientes en edificación cerrada.

Los balcones, cornisas, aleros y banderines en edificación cerrada, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 3,00 m y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo un 50% del ancho de la acera con un máximo de 80 cm., salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.

Los cuerpos volados no se permiten en calles con ancho menor de siete metros. Su saliente sobre la alineación oficial será como máximo de un 10% del ancho de la calle, con un máximo de 80 cm. El ancho máximo del cuerpo volado será del 50% del ancho de la fachada.

Los cuerpos volados cerrados sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes, o se trate de miradores cerrados tradicionales que no ocupen más de un tercio de la fachada. Los aleros de los cuerpos volados cerrados tendrán un saliente máximo de 40 cm. medido desde la parte más exterior del cuerpo volado, sin superar en ningún caso el ancho de la acera.

Los cuerpos volados abiertos se retrarán **60 cm.** de las medianerías con los colindantes.



Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permiten sobresalir de la alineación oficial 20 cm., dejando una anchura libre mínima de 1,50 m. en las aceras.



Marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,50 m.

Muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio. Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 2,7 metros de la rasante de la acera.

3.4.1.8. Entrantes en edificación cerrada.

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

3.4.1.9. Remates.

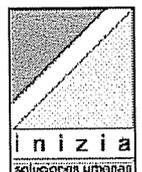
Chimeneas: las chimeneas y shunts deberán sobresalir al menos 0,40 m. de la altura máxima de la cumbre.

Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma la envolvente de inclinación máxima de los faldones de cubierta definidos en el apartado 7.1.6.

3.4.1.10 Patios.

**a) Patios cerrados.**

Los patios cerrados que se utilicen para el amarrado de vehículos locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de la altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro y un mínimo de 12 m<sup>2</sup> de superficie.



**b) Patios abiertos en edificación cerrada.**

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

**c) Patios de parcela.**

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

**3.4.1.11. Patios mancomunados.**

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión 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 poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

**3.4.1.12. Servicios e instalaciones en las edificaciones.****a) Protecciones.**

Las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.



**b) Aislamiento.**

Los edificios e instalaciones deberán tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

**c) Señalización de fincas.**

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

**d) Servicio de cartería.**

Todo edificio de vivienda colectiva o unifamiliar dispondrá de buzones de correspondencia.

**e) Servicio de basuras.**

Los edificios de vivienda multifamiliar tendrán un local de cuarto de basuras como instalación auxiliar.

**3.4.1.13. Acústica de los edificios.**

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación -Condiciones Acústicas- 1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA

Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo



La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladros, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

- a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.
- b) El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.
- c) Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas o de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los siguientes datos:



## a) Definición del tipo de actividad (uso).

- Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.,).
- Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
- Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.



- b) Una vez instalados los equipos se acompañarán de certificado, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, pudiéndose reflejar en el Certificado de Dirección si el técnico fuera el mismo en ambos casos, con los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública, al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento en el horario que éste estime oportuno.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o ampliar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.



Para la concesión de cualquier licencia de apertura, se comprobará previamente, si la instalación se ajusta al estudio técnico y a la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.



Para la medición de perturbaciones por vibraciones, se tomará como unidad de medida la aceleración en  $m/s^2$  y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición, por ello se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje, para su corrección.

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son de un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.

#### 3.4.1.14. Movimientos de tierras en parcelas.

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) La alteración de los niveles de terreno en los linderos no podrá ser superior a un metro.
- b) Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán en toda su longitud los niveles de la referida vía con un margen superior o inferior a un metro.
- c) Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una inclinación máxima de  $30^\circ$ , a menos que se trate del terreno original.



**3.4.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

**a) Número de plantas máximo que componen el edificio:**

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,00 m.
- Las plantas de cubierta.

**b) Altura máxima**

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.

La medición de la altura máxima se hará desde cualquier punto del terreno circundante, y solo podrá sobrepasarse, máximo en una planta y en la crujía interior del edificio, por razón de las irregularidades del terreno y en parcelas con pendientes superiores al 15%. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del POM.

**3.4.2.1. Altura de planta**

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

**3.4.2.2. Altura libre de planta**

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.



### 3.4.2.3. Altura máxima de cumbrera

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso (o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación) y la cumbrera del edificio.

### 3.4.2.4. Pendiente máxima

Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.



### 3.4.2.5 Peto máximo

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

### 3.4.2.6. Envoltente del edificio

Se entiende por envoltente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

### 3.4.2.7. Profundidad de la edificación

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

### 3.4.2.8. Superficie Construida

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no constituya como planta abuhardillada.



### 3.4.2.9 Superficie Edificada

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

#### **a) No computan superficie edificada:**

- Los sótanos
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las azoteas
- Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los porches y espacios porticados de uso colectivo.



#### **b) Computan el 50%**

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.

### 3.4.2.10 Superficie Edificable

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de actuación, según se trate.

#### 3.4.2.11. Edificabilidad

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de actuación.

#### 3.4.2.12. Ocupación

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de actuación en que se ubique.



También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

#### 3.4.2.13 Superficie Ocupable

Es la superficie de parcela, zona o unidad de actuación que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones de la edificación.

#### 3.4.2.14. Superficie Ocupada

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

#### 3.4.2.15. Densidad

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona o unidad de actuación según se trate.

#### 3.4.3.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.

Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos.

##### 3.4.3.1. Locales especiales de la edificación.

**Sótanos y semisótanos:** deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.



AL OS EFECTOS REGLAMENTARIOS



3.4.3.2. Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

**Escaleras:** cuando tenga más de 4 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con 4 ó menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.

**Garajes-Aparcamientos:** se cumplirá la Norma Básica de Protección Contra Incendios de aplicación obligatoria en defecto de la existencia de normativa de este tipo de índole municipal, hasta que el municipio tenga la ordenanza correspondiente.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. Se dispondrá de sistemas de ventilación propios, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

**Cuarto de basuras:** contarán con ventilación adecuada.

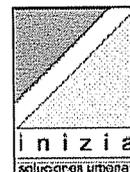
**Cuartos de contadores,** de ascensores, depósitos de agua, etc., cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en sus respectivas reglamentaciones vigentes.

**Shunt:** se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.

Con carácter general todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.

3.4.3.3. Resto de los usos.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tenga dictadas por el Ayuntamiento de Horche.



**3.4.4.- CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.****3.4.4.1. Aparcamientos obligatorios.**

Con carácter general se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la Ley señala para las edificaciones se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación.

En todo caso se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda en edificaciones colectivas con mas de seis viviendas, o solares menores de 400 m2.

**3.4.4.2. Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.**

En todos los usos que será de obligado cumplimiento el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

**3.4.5.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.**

Se tratará de conseguir unidades coherentes en el aspecto formal, tanto de los espacios libres (plazas, calles, itinerarios de peatones, etc..) como de los edificados. Igualmente deberá establecerse un criterio selectivo o alternativo de materiales, o colores y detalles compositivos, permisibles en las edificaciones, que garanticen una unidad visual de acuerdo con el emplazamiento.

Se cuidará en especial las formas y colores de los edificios. Se debería adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.



Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas



de cada zona o sector.

Sólo se permitirán asientos fijos y jardineras en las vías públicas cuando sean considerados como Mobiliario Urbano por el Ayuntamiento.

Las puertas de garajes y cocheras no invadirán la vía pública debiendo abrir hacia adentro.

Las medianerías y paramentos que quedan al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas exteriores.

Los portales deberán destacarse en fachada del resto de los huecos de la finca.

Las decoraciones de portadas, escaparates, vitrinas, así como las muestras, los banderines y anuncios deberán respetar el hueco del portal.

Se intentará respetar todo el arbolado existente como un bien de la comunidad.

Todos los salientes de marquesinas, toldos, balcones, terrazas y aleros deberán respetar el arbolado existente. Se prohibirán todos aquellos anuncios en telas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética, así como la colocación de cualquier tipo de anuncios en la coronación de edificios.

Se prohíbe el uso de teja de hormigón en su color natural.

### 3.4.6.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

Las fachadas de los edificios, 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 blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.



Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar

todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

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.

Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

En los casos de incumplimiento se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 140 de la LOTAU.

### 3.4.7.- ORDENANZAS DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO.

El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas Normas Generales, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede el artículo 108 y siguientes de la Ley de Régimen Local.



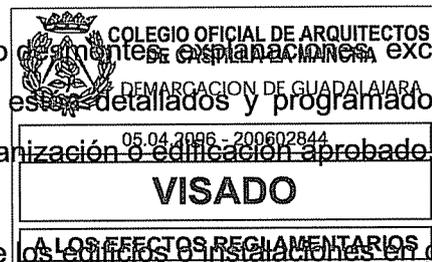
### 3.5.- TRAMITACIÓN

#### 3.5.1.- Régimen de concesión de licencias

##### 3.5.1.1.- Actos sujetos a licencia

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

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase, de nueva planta y de ampliación de las existentes.
2. Las obras de modificación o reforma que afectan a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases.
4. Las obras de modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
5. Las obras de carácter provisional.
6. Las obras de instalación de servicios públicos.
7. Las parcelaciones urbanísticas.
8. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
9. La primera utilización o ocupación de los edificios o instalaciones en general.

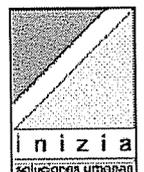




10. El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
11. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
12. La demolición de las construcciones salvo en los casos declarados de ruina inminente.
13. La corta de árboles integrados en masas arbóreas.
14. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

**3.5.1.2.- Procedimiento de la concesión de licencias**

- a) El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- b) En todo expediente de concesión de licencias constará informe técnico y jurídico de los servicios correspondientes del Ayuntamiento que mientras este carezca de ellos podrá solicitar que sean redactados por otro órgano de la Administración competente.
- c) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones del Plan de Ordenación Municipal de Horche, en lo que a uso de suelo y edificación establecen. Toda resolución que otorgue o deniegue la licencia deberá ser motivada.
- d) La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento salvo en los casos previstos en la legislación vigente.





### 3.5.1.3.- Caducidad de las licencias

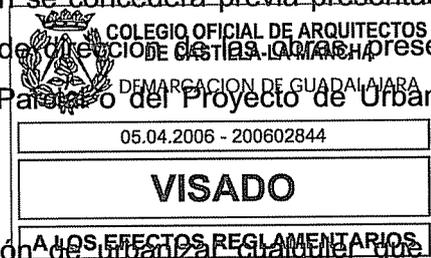
Las licencias concedidas al amparo del presente Plan Parcial caducarán, en todo caso, a los seis meses de su concesión, a menos que haya sido ejecutada en dicho plazo una parte de obra que equivalga al quince por ciento del presupuesto aprobado en el Proyecto o salvo causa de fuerza mayor. En caso de caducidad o suspensión de licencia podrá ser renovada, siempre que no se hayan modificado las condiciones urbanísticas a cuyo amparo se concibió, previo nuevo pago de los derechos correspondientes.

### 3.5.1.4.- Condiciones para la concesión de licencia de edificación

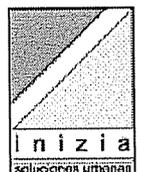
- a) En el sector de Suelo Urbanizable será necesario antes de la concesión de licencia la aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente y, que la parcela correspondiente haya adquirido la categoría de solar, al no ser que se establezca el régimen de garantías del apartado anterior.
- b) Con carácter general no podrá concederse licencia a aquellos casos en que fuere preceptiva la cesión de terreno a favor del Ayuntamiento, hasta que esta no se haya realizado, o en aquellos otros casos que fuere necesario proceder a una reparcelación.

### 3.5.1.5.- Licencia de obras de urbanización

1. La licencia de obras de urbanización se concederá previa presentación del proyecto de urbanización y las hojas de ejecución de las obras presentando también la copia certificada del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente.



2. Se entenderá cumplida la obligación de urbanizar cualquier que sea su grado y el supuesto a que se refiere, presentando certificación del Técnico



Municipal en la que se acredite la existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento.



### 3.5.1.6.- Licencia de parcelación

1. La solicitud de licencia de parcelación se realizará para aquellos supuestos de desarrollo de un Plan Parcial que no se haya definido las parcelas edificables o para aquellos otros supuestos de edificación en suelo urbano en que se quiere modificar la parcelación actual ya sea para segregar parcelas.
2. Se exigirá la presentación del proyecto de parcelación con sus correspondientes cédulas urbanísticas, debiendo indicarse en ellas todas las características de cada parcela como linderos, superficies, servicios urbanos, etc., así como las servidumbres que pudieran existir sobre cada una.

### 3.5.1.7.- Licencias de obra menor

1. Se consideran obras menores aquellas de pequeña entidad descritas en los apartados siguientes, que para su ejecución requieren licencia municipal cuya solicitud se hará presentando los croquis de la obra a realizar con su correspondiente presupuesto, así como aquellos datos que se especifiquen a continuación para cada tipo de obra.

Las obras menores que implican peligro en su ejecución, deberán presentar además para obtener licencia las hojas de dirección facultativa.

2. Se entenderán como obras menores de urbanización todas aquellas obras complementarias de urbanización que se realicen en las parcelas como:



1. Movimiento de tierras. En estas solicitudes se deberán detallar los perfiles del terreno, la parcelación, la propiedad, el estado de las edificaciones y el arbolado existente.



- . Apertura de caminos, sendas y viales interiores.
- . Obras de infraestructura.
- . Obras de alumbrado, acometidas eléctricas, saneamiento, de agua.
- . Construcción de depósitos particulares, etc.
- . Plantaciones.
- . Muros de contención.
- . Construcción de cerramientos. Para solicitar los cerramientos de finca deberá obtenerse previamente la alineación oficial de la misma.

3. Se entiende por obras menores de edificación todas aquellas obras de edificación que:

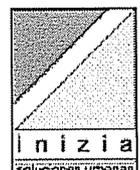
- Complementen o estén relacionadas con la edificación.
- Se realizan para reparar o adecentar un edificio.
- Tienen poca entidad en sí mismas y se consideran auxiliares en relación con la edificación principal.

4. Obras menores complementarias de la edificación son:

a) Vaciados. Se exigirán que la parcela tenga condición de solar y el Ayuntamiento a la vista de la importancia de la obra que lleve la dirección facultativa de un técnico competente.



b) Derribos. Los derribos requerirán así mismo dirección facultativa a juicio del Ayuntamiento y se realizarán según las condiciones que señale para cada caso.



Deberá realizarse el cerramiento de la finca en un plazo inferior a 6 meses de transcurrido el derribo.



c) Apeos. Se requerirán los mismos documentos que para los derribos y podrá solicitarlo un propietario sobre la finca contigua cuando lo requieran las obras que vayan a realizarse sobre su finca debiéndose aplicar a la legislación vigente en lo referente a medianerías y pago de los gastos producidos.

d) Colocación de andamios. Requerirán dirección facultativa a juicio del Ayuntamiento.

e) Vallado de obras. En aquellas que considere oportuno el Ayuntamiento podrá exigir el vallado de las obras para salvaguardar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de la vía pública, debiéndose solicitar la licencia como obra menor.

f) Construcción de instalaciones de obra y colocación de maquinaria. Las construcciones de obra tendrán carácter provisional en tanto se realizan las obras y deberán ser demolidas con su finalización.

#### 5. Obras menores de reforma o ampliación son:

a) Adecentamiento de fachadas y medianerías:

\* Pinturas, revocos, revestidos, blanqueos, repaso de canalones y bajantes, reparación de balcones y cornisas, pinturas y barnizados de carpintería.

b) Reforma de fachadas.

Apertura o cambio de huecos, ~~especificación de balcones o repisas,~~ colocación de banderines ~~muestras, todos tejadillos, cambio de~~ carpintería, etc.,



c) Reparación y reforma de cubiertas:



\* Recorrido de tejados, cambios de materia de cubierta, construcción de chimeneas, etc.,

d) Reformas interiores:

\* Adecentamiento de patios y fachadas interiores, reparación y colocación de solado, alicatados, enfoscado, enlucidos, escayolas, demolición y construcción de tabiquería y escaleras, obras de fontanería, electricidad, gas, aire acondicionado, decoración de locales comerciales, etc.

e) Todas aquellas obras de pequeña cantidad no especificadas en las anteriores.

En estas obras se podrá exigir dirección facultativa si lo considera oportuno el Ayuntamiento.

En todas las obras menores que afecten a las fachadas y cubiertas deberá especificarse debidamente en la solicitud la composición de huecos y tratamiento exterior de materiales que se pretende realizar.

## 6. Licencia de apertura

1. Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como aquellos edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas.

2. La ocupación de vivienda quedará condicionada a la concesión de la correspondiente licencia municipal de primera ocupación.

