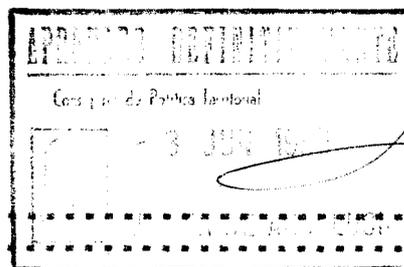


INDICE

NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN



1 NORMAS GENERALES

1.1 AMBITO Y APLICACION	1
1.2 FINALIDAD	1
1.3 CLASIFICACION DEL SUELO	1
1.4 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DE LAS NORMAS	2
1.5 DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA	2

2 NORMAS PARA PLANES

Y PROYECTOS

2.1 PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA	5
2.2 PLANES PARCIALES	5
2.3 ESTUDIOS DE DETALLE	10
2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION	11
2.5 PLANES ESPECIALES	17
2.6 PROYECTOS DE PARCELACION	20
2.7 PROYECTOS DE EDIFICACION	20

3 NORMAS DE PLANEAMIENTO

3.1 GENERALIDADES	22
3.2 SUELO URBANO Y URBANIZABLE	22
3.3 DELIMITACION GLOBAL	22
3.4 DELIMITACION PORMENORIZADA	24
3.5 NORMAS A APLICAR EN SUELO APTO PARA URBANIZAR HASTA LA APROBACION DEL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL	27
3.6 SUELO NO URBANIZABLE	27
3.6.1 DEFINICIONES	27
3.6.2 PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS	28
3.6.3 PROTECCION DE LA VEGETACION	32
3.6.4 PROTECCION DE LA FAUNA	33
3.6.5 PROTECCION DEL SUELO	33
3.6.6 PROTECCION DEL PAISAJE	34
3.6.7 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	34
3.6.8 ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS	35
3.6.9 NUCLEO DE POBLACION	36

4. NORMAS GENERALES

DE EDIFICACION

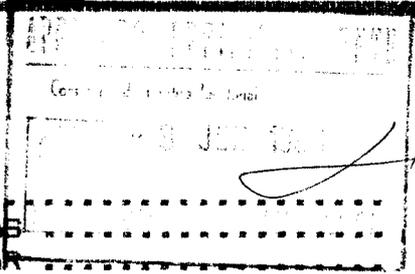
4.1 CONDICIONES DE VOLUMEN	38
4.2 CONDICIONES DE SEGURIDAD	40
4.3 CONDICIONES DE HIGIENE	41
4.4 CONDICIONES ESTETICAS	45
4.5 CLASE DE OBRAS	45
4.6 LICENCIAS	50
4.7 NORMAS PARTICULARES DE ZONA-CASCO ANTIGUO	51

5 NORMAS DE GESTION

5.1 SUJETOS DE LA GESTION URBANISTICA EN EL MUNICIPIO	55
---	----

INDICE

NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN



5.2 CONSORCIOS URBANISTICOS	55
5.3 ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS	56
5.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	57
5.5 CESIONES OBLIGATORIAS	58
5.7 COSTES DE LA URBANIZACION	59
5.8 CONSERVACION DE LA URBANIZACION	60
5.9 REPARCELACION	61

1 NORMAS GENERALES

1.1 AMBITO Y APLICACION

- 1.1.1 Las presentes Normas Urbanisticas se aplicaran a las urbanizaciones, edificaciones y en general a las actuaciones urbanisticas de todo tipo, tanto privadas como de caracter publico, que se proyecte realizar en el territorio delimitado en Las Normas Subsidiarias del Terminio Municipal, que comprende la totalidad del mismo.
- 1.1.2 La aplicacion e interpretacion de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, siendo preceptivo el informe previo de la Comision Provincial de Urbanismo en la resolucion de los casos dudosos o no previstos en las mismas; a estos efectos se considerara como supletorias las regulaciones contenidas en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

1.2 FINALIDAD

- 1.2.1 Las Normas Urbanisticas cumplan las siguientes finalidades:
- 1.2.1 Orientar el planeamiento urbanistico a formular para que la ordenacion responda a las directrices que inspiran la estructura urbanistica del terminio municipal y para que resulte coordinado el planeamiento que desarrolle las determinaciones de las Normas.
- 1.2.2 Ordenar la edificacion en todos los terrenos comprendidos en el terminio municipal y regular aspectos no previstos en los planes de ordenacion existentes.
- 1.2.3 Defender las vias de comunicacion, conservar las bellezas naturales, proteger el paisaje, y el medio rural y conservar y valorar los valores historicos y artisticos del terminio municipal.

1.3 CLASIFICACION DEL SUELO

- 1.3.1 A efectos de aplicacion de las presentes Normas Urbanisticas, el suelo del terminio municipal queda clasificado en:
- suelo urbano
 - suelo urbanizable (Apto para urbanizar)
 - suelo no urbanizables
- 1.3.2 Constituyen SUELO URBANO los terrenos así delimitados en las correspondientes hojas de Planos de Las Normas Subsidiarias bien por corresponder a zonas parcialmente consolidadas por la edificación, bien por contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- 1.3.3 Constituyen SUELO URBANIZABLE los terrenos que las Normas Subsidiarias califica como aptos para ser urbanizados.
- 1.3.4 Constituyen SUELO NO URBANIZABLE el resto de los terrenos del

termino Municipal no calificados segun los apartados anteriores.

1.4 DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DE LAS NORMAS

1.4.1 Las determinaciones contenidas en las NORMAS SUBSIDIARIAS, se desarrollaran mediante la redaccion de los correspondientes planeamientos y concretamente:

- planes parciales
- estudios de detalle
- proyectos de urbanizacion
- planes especiales

1.4.2 Los PLANES PARCIALES desarrollaran las previsiones definidas en suelo urbanizable programado por las Normas.

1.4.3 Los ESTUDIOS DE DETALLE desarrollaran en suelo urbano los aspectos especificos de su competencia segun articulo 65 del Reglamento del Planeamiento, en base a las determinaciones de las NORMAS SUBSIDIARIAS, en suelo urbano, o, en su defecto, del Plan Parcial en suelo urbanizable.

1.4.4 Los PROYECTOS DE URBANIZACION son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la practica, en suelo urbano, las determinaciones de la Norma Sub., y en suelo urbanizable la realizacion material de las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.

1.4.4 Los PLANES ESPECIALES se redactaran, sin necesidad previa de aprobacion de Plan Parcial, para la proteccion de los sistemas de espacios libres, redes de comunicacion, reforma interior del suelo urbano y cuantas finalidades analogas establezca las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.5 DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

A los efectos de estas Normas, se entenderan aplicables los siguientes conceptos:

1.5.1 ZONA: superficie definida por criterios homogeneos de planeamiento y referida unicamente a este ambito.

1.5.2 SECTOR: superficie definida por un tratamiento homogeneo en lo que se refiere a condiciones de tramitacion del planeamiento.

1.5.3 POLIGONO: superficie definida como unidad minima de redaccion de planes parciales, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelacion.

1.5.4 RASANTE: es la cota vertical en cada punto de la alineacion. A efectos de medicion de altura de la edificacion la rasante utilizable sera la que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.

1.5.5 ALTURA DE LA EDIFICACION: sera la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del ultimo forjado, en el punto medio de la fachada.

Comunidad de Faltas de Loma

- 3 JUN. 1976

NORMAS 3

NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN

- 1.5.6 ALTURA DE PLANTA: sera la distancia comprendida entre las caras superiores de dos forjados consecutivos de una misma edificacion. (Terminados)
- 1.5.7 ALTURA DE PLANTA BAJA: sera la distancia existente entre la rasante y el forjado de la primera planta.
- 1.5.8 ALINEACIONES INTERIORES: son las lineas teoricas a las que tendran que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.
- 1.5.9 ALINEACIONES DE PARCELA: son las lineas que delimitan una parcela dentro de la superficie edificable.
- 1.5.10 DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES: es la distancia minima de las existentes en las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.
En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerara como distancia entre edificaciones, la minima existente entre el punto mas desfavorable de cualquier hueco de ventilacion, iluminacion o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.
- 1.5.11 APROVECHAMIENTO: es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada area de suelo, expresandose en cifras relativas a la superficie del solar en m²/m² (aprovechamiento neto), o a la de todo un poligono (aprovechamiento global). A efectos de medicion se computara toda la edificacion, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvaduras:
- Computaran las terrazas cerradas lateral y frontalmente.
 - Las terrazas abiertas lateralmente computaran en un 50% de su superficie.
- 1.5.12 EDIFICABILIDAD: Es el indice, expresado en m³/m², cuya aplicacion sobre la superficie de poligono (edificabilidad global), o de parcela edificable (edificabilidad neta) permite obtener el volumen construido en metros cubicos.
- 1.5.13 SOLAR: es toda parcela apta para la edificacion urbana con las condiciones minimas establecidas en el art. 82 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976.
- 1.5.14 RETRANQUEO: es la medida de la separacion entre las alineaciones de parcela y las alineaciones de fachada.
- 1.5.15 AREA DE MOVIMIENTO: es la zona comprendida dentro de todas las alineaciones interiores de una parcela.
- 1.5.16 SUPERFICIE EDIFICABLE: es la superficie destinada a la edificacion. Comprende no solo la superficie ocupada, sino tambien los espacios libres interiores de la zona o parcela, destinadas a jardines, juegos, circulacion, aparcamientos, etc.
- 1.5.17 SUPERFICIE OCUPADA: es la superficie de terreno comprendida

3 JUN. 1959

NORMAS

4

NORMAS SUBS. DE NAVAS DE SAN JUAN

dentro de los limites definidos por la proyeccion sobre un plano horizontal de las lineas externas de la superficie edificada de cualquier planta. Quedara comprendida dentro del area de movimiento.

1.5.18 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepcion alguna, medidas dentro de los limites definidos por las lineas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y, en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinara la superficie total edificada.

1.5.19 VOLUMEN TOTAL EDIFICADO: es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas. Se excluyen del volumen los depositos de liquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados, buhardillas, mansardas, torres de remates, caja de ascensores, escaleras o trasteros y se incluyen en los cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, segun la edificacion edificada; asi como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos.

No seran computables a efectos de volumen los sotanos destinados unica y exclusivamente a garaje y aparcamiento privado, e instalaciones en general, pero si los destinados a cualquier otro uso.

