

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Proyecto de *Normas Subsidiarias* del municipio de *Centenera* ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día *22 de Septiembre de 1983*

Guadalajara, *22 de Septiembre de 1983*  
El Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo



*José Antonio Suárez de Puga Sánchez*

CAPITULO I - NORMAS GENERALES

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de .....

22 SEPT 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

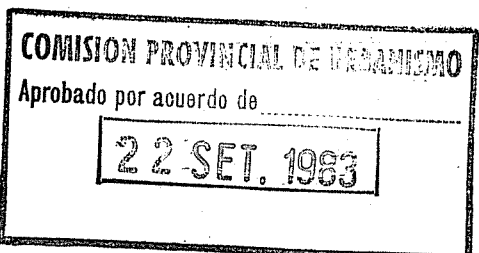
CAPITULO I - NORMAS GENERALES.

1.1. AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA.

1. Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las urbanizaciones, edificaciones y, en general a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecte realizar en todo el territorio del Término Municipal.

2. La aplicación a interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, siendo preceptivo el informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas; a estos efectos se considerarán como supletorias las regulaciones contenidas en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

3. Estas Normas tendrán vigencia desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva y serán aplicables hasta la aprobación definitiva del Plan General correspondiente o de la revisión, en su caso, de las presentes Normas Subsidiarias.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.2.

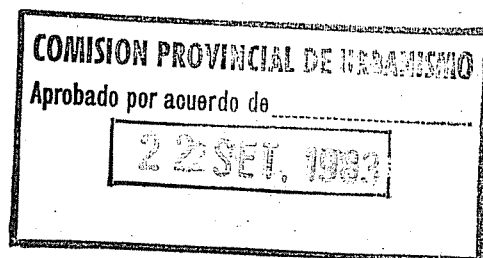
1.2. FINALIDAD

1. Las Normas Urbanísticas cumplirán las siguientes finalidades:

1ª Orientar el planeamiento urbanístico a formular - para que la ordenación responda a las directrices que inspiran la estructura urbanística del término municipal y - para que resulte coordinado el planeamiento que desarrolle las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2ª. Ordenar la edificación en todos los terrenos comprendidos en el término municipal y regular aspectos no previstos en los planes de ordenación existentes.

3ª. Defender las vías de comunicación, conservar las bellezas naturales, proteger el paisaje, y el medio rural y conservar y valorar los valores históricos y artísticos del término municipal.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.3.

1.3. CONTENIDO DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS

Las condiciones a que han de ajustarse los actos que se articulan e instrumentan en las presentes Normas, se establecen en los siguientes capítulos:

- I - NORMAS GENERALES
- II - NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS
- III - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION
- IV - NORMAS DE ORDENACION

ESTUDIO MEDEM DE INGENIERIA Y ORGANIZACION C/JEREZ Nº 3 Tº. 4674500 MADRID (16)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1982

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.4.

1.4. CLASIFICACION DEL SUELO

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, el suelo del término municipal queda clasificado en:

- suelo urbano
- suelo no urbanizable

2. Constituyen suelo urbano los terrenos así delimitados en las correspondientes hojas de Planos de ordenación, bien por estar dotadas de accesos rodados y sus correspondientes servicios de infraestructura, bien por corresponder a zonas parcialmente consolidadas por la edificación.

Estos terrenos estarán sujetos a la redacción y aprobación del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización correspondiente en las áreas identificadas en los planos de ordenación, pudiéndose, en los demás casos, conceder licencias de edificación sin estos requisitos previos.

3. Constituyen suelo no urbanizable el resto de los terrenos del término Municipal no calificados según el apartado anterior.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.5.

1.5. DESARROLLO DE LAS PREVISIONES

1. Las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante la redacción del correspondiente planeamiento parcial, y concretamente:

- estudio de detalle
- proyecto de urbanización
- planes especiales

2. Los ESTUDIOS DE DETALLE desarrollarán en suelo urbano los aspectos específicos de su competencia según artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, en base a las determinaciones de estas Normas, en suelo urbano.

3. Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, -- las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

4. Los PLANES ESPECIALES se redactarán, sin necesidad previa de aprobación de Plan Parcial, para la protección de los sistemas de espacios libres, redes de comunicación, reforma interior del suelo urbano y cuantas finalidades análogas establezcan las presentes Normas Subsidiarias.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de .....

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.6.

1.6. INSPECCION URBANISTICA

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos -  
centrales y locales a que se refiere el título sexto del T.R.  
de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones  
urbanas, obras e instalaciones del término municipal para --  
comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.7. INFRACCIONES URBANISTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en los  
Planes y Ordenanzas que desarrollen las presentes Normas Ur-  
banísticas tendrán la consideración de infracciones urbanís-  
ticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los --  
responsables, así como la obligación de resarcimiento de da-  
ños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos,  
de conformidad con el régimen legal que a estos efectos regu  
la el capítulo II, título VII del T.R. de la Ley del Suelo y  
el Reglamento de Disciplina Urbanística.

COMISION PROVINCIAL DE MADRID

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.8. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.7.

1. Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo.

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

- a. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- f. Las parcelaciones urbanísticas.
- g. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de .....

22 FEB. 1983



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.8.

h. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

i. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

1.9. COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se conderá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

1.10. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

1.10.1. Definiciones y terminología de Ordenación

1. Sector

Superficie en que se divide el territorio para su desarrollo en Planes Parciales o Especiales.

2. Polígono

Superficie definida en los Planes Parciales o Especiales como unidad mínima de ejecución de los mismos, y salvo otro fraccionamiento con los requisitos previstos en estas Normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.9.

3. Zona

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de estos dentro de un sector o polígono determinado.

4. Densidad de viviendas

Número máximo de unidades de viviendas por hectárea.

1.102. Definiciones y terminología de Edificación

1. Alineación de calle

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos - destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie y espacios libres.

2. Alineaciones existentes

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

3. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los Planes Parciales y en los Planes de Alineaciones. Puede ser: Alineaciones exteriores, y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores.- Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.10

Alineaciones interiores. - Son las líneas que limitan el fondo de los edificios, dejando un espacio libre interior de parcela o manzana.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

4. Altura de la edificación

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de 3 m.

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

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

7. Aprovechamiento

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (aprovechamiento neto), o a la de todo un polígono (aprovechamiento global). A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- Computarán las terrazas cerradas lateral y frontalmente.
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50% de su superficie.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.11.

8. Distancia entre edificaciones

Es la distancia mínima de las existentes en las fachadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto a ambas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

9. Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada o adosada.

10. Edificación cerrada

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.12.

11. Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

12. Espacio libre

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

13. Fachada

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de calle, anteriormente descritas.

14. Fondo de edificación

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

15. Lindes o linderos

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

16. Línea de la edificación

Es la que delimita la superficie ocupada.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de .....

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.13.

17. Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su ámbito los espacios para accesos, - aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

18. Parcela mínima

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

19. Patio de manzana

Es el espacio libre situado por las alineaciones oficiales interiores.

20. Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

21. Retranqueo de fachada

Distancia desde la alineación oficial de la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.14.

22. Retranqueo interior

Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela.

23. Solar

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso.

24. Sótanos y semisótanos

1. Se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
3. Sin embargo, si por configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano la faja de los 10 m. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se da esta circunstancia.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

25. Superficie ocupada

1.15.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres - destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

26. Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

27. Superficie máxima construible

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

28. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

29. Volumen total edificado

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas.

Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN  
CENTENERA (GUADALAJARA)

Junio - 1982

NORMAS URBANISTICAS

1.16.  
instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados; y se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remates, cajas de ascensores, escaleras o trasteros, cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, según la definición de superficie edificada, así como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos.

No serán computables a efectos de volumen los sótanos destinados única y exclusivamente a garaje y aparcamiento privado, e instalaciones en general.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

22 SET. 1983