

CONSEJERIA
OBRAS PUBLICAS
APROBADA POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 4 FEB. 1998

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.- Objeto, Ambito y Vigencia de las Normas Subsidiarias.

Articulo 1.- Objeto de las Normas:

Las presentes Normas tienen por objeto la ordenacion urbanistica del territorio estableciendo las condiciones minimas que regulen el proceso de edificacion, garantizando que dicho proceso se lleve a cabo de forma coherente y armonica, de acuerdo con la ordenacion propuesta en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Articulo 2.- Ambito territorial:

El ambito de aplicacion de estas Normas se extiende a la totalidad del termino municipal.

Articulo 3.- Ambito temporal:

Estas Normas Subsidiarias mantendran su vigencia siempre y cuando no se revisen de acuerdo con los terminos del articulo siguiente o mientras no sean sustituidas por un Plan General de Ordenacion, segun preve el articulo 160 del R.P.U.

Articulo 4.- Circunstancias Justificativas de la Revision:

Procedera la revision de estas Normas Subsidiarias en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) La ampliacion del termino municipal o la anexion con otros territorios, aconsejada por circunstancias urbanisticas, sociologicas o de servicios, siempre que la misma lo requiera.
- b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores basicos del planeamiento, tales como nuevas exigencias de tipo sociologico, social, de proteccion del medio ambiente o de saneamiento, por ejemplo.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

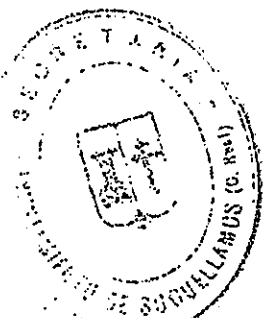




AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO

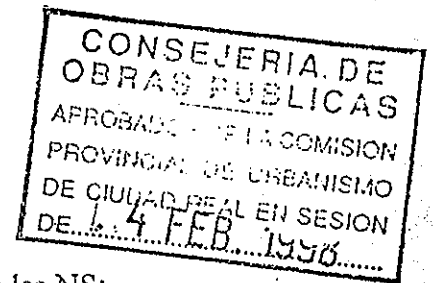


Artículo 5.-

- c) Agotamiento de las zonas aptas para urbanizar. Tampoco pueden incrementarse los suelos clasificados como aptos para urbanizar, si no se han cumplido las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias a nivel de urbanización y de edificación, en un 40% realizado y un 20% con licencias concedidas.
 - d) Agotamiento del suelo urbano en un 40% de las posibilidades de metros cuadrados de techo construido y además con un 20% de m². con licencias concedidas. En todo caso, si se procede a la revisión de las N.S., esta tendrá carácter global a fin de mantener los objetivos que fundamentan la ordenación urbanística que ha sido propuesta.
 - e) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo y su distribución espacial.
2. Las Propuestas de revisión se fundamentarán en un estudio documentado de su necesidad e incidencia en el desarrollo general.

Modificación de las Normas Subsidiarias:

1. Solo podrán modificarse las Normas Subsidiarias cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación, de manera que se haga necesaria una revisión global.
2. En todo caso, la modificación de las N.S. deberá fundamentarse en un estudio que justifique la no incidencia de esta en las previsiones generales y la viabilidad de aceptar las propuestas sin proceder a la revisión.



Artículo 6.-

Caracter vinculante de las determinaciones de las NS:



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-57

EL SECRETARIO



1. Las determinaciones de estas N.S. vincularan tanto a la Administracion Publica como a los particulares.
2. Tendran, ademas de vinculante, caracter preferente las disposiciones sobre medio ambiente y medidas de proteccion del patrimonio historico-artistico, o de zonas de interes, tanto las incluidas en estas N.S. como las emanadas de la legislacion vigente o de la Comision Provincial de Urbanismo.
3. La obligatoriedad de observancia de estas N.S. comporta las limitaciones que se establecen en el articulo 131 y siguientes de la Ley de Suelo, y para la concesion de licencias provisionales se tendra en cuenta lo que establece el articulo 65 de las Normas.

Contenido de las Normas Subsidiarias:

De acuerdo con el articulo 97 del R.P.U., las N.S. contendran los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
2. Planos de informacion.
3. Planos de ordenacion.
4. Normas urbanisticas.

Artículo 8.-

Interpretacion de las Normas Subsidiarias:

Estas N.S. se interpretaran de acuerdo a su contenido y con sujecion a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o de imprecision, prevalecera la solucion mas favorable respecto a los conjuntos urbanos de morfologia caracteristica, respecto a las caracteristicas naturales de las zonas no urbanizables, a la menor edificabilidad y a la mayor dotacion para equipamientos urbanisticos y espacios libres.

CAPITULO 2.- Del Desarrollo de las Normas

SECCION 1. Disposiciones de caracter general



AYUNTAMIENTO
DE
CUELLAMOS
(C. Real)

aprobación Provisional
del Ayuntamiento de Cuellamos
Resolución de la Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO

Artículo 9.-

Competencia para el desarrollo:

1. El desarrollo de estas N.S. corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podran promover planes parciales o especiales para el desarrollo de las previsiones establecidas en estas Normas urbanisticas:
2. El Ayuntamiento facilitara y promovera la participacion de las asociaciones civicas y de todos aquellos que puedan intervenir en el planeamiento, en su elaboracion, tramite y control.

Artículo 10.-

Condiciones para la elaboracion del planeamiento que desarrolle las NS:

Es aconsejable que antes de la elaboracion de los planes especiales o parciales se formule un avance de planeamiento que sirva de orientacion sobre las bases aceptadas previamente y, aunque no tenga otros efectos que los previstos en el articulo 103 de la Ley del Suelo, sirva para acelerarsu realizacion.

SECCION 2. Desarrollo de las N.S. en suelo urbano

Artículo 11.-

Planes especiales:

Estas N.S. se desarrollaran a traves de planes especiales en suelo urbano, cuando las necesidades del planeamiento lo aconseje, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 5 del R.P.U., se aprobaran inicialmente y provisionalmente por el Ayuntamiento y se aprobaran definitivamente por la Comision Provincial de Urbanismo.

Artículo 12.-

Planes especiales para dotacion de equipamientos:

Las operaciones urbanisticas, aunque no estuviesen previstas inicialmente en estas N.S., que incrementen las superficies de suelo para plazas publicas, espacios libres, zonas deportivas publicas de esparcimiento, o centros culturales, docentes, centros asistenciales y otros servicios de interes publico y



CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISI
PROVINCIAL DE URBANISI
DE CIUDAD REAL EN SESI
DE 4 FEB. 1998

social, se consideran comprendidas en el artículo 85 de la Ley del Suelo. Esas operaciones podran realizarse mediante la redaccion de un Plan Especial Reforma Interior, sin que sea necesario modificar previamente simultaneamente las N.S., puesto que responden a los mismos objetivos de dotacion de equipamientos y servicios que las inspiran. En ningun caso podran dar lugar a aumentos de edificabilidad global dentro del ambito de planeamiento.

Artículo 13.-

Documentacion y contenido de los planes especiales para el desarrollo en su urbano:

1. Estos planes especiales se elaboraran de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 del R.P.U. y contendran los documentos que, de acuerdo con el artículo 85, en concordancia con el artículo 77 del mismo Reglamento seran los siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan especial, redactada con el suficiente detalle para su mas amplia comprension por el publico.


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
del Pleno Corporación 28-7-97
EL SECRETARIO

- b) Planos de informacion.
- c) Planos de ordenacion a escala 1/1.000.
- d) Ordenanzas reguladoras cuando se trate de Planes de reforma interior especiales, o de ordenacion de ambitos y conjuntos historicos y artisticos.
- e) Normas de proteccion cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas minimas a que se ajustaran los proyectos tecnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura de saneamiento.
- g) Estudio economico y financiero.

2. Los documentos que de acuerdo con el artículo 36 de estas Normas Urbanísticas garanticen la ejecución de sus prescripciones en suelo urbano.
3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.3 del R.P.U., el contenido de los documentos mencionados tendrán el previsto en los planes parciales, según el artículo 57 y siguientes del mismo Reglamento.

Artículo 14.-

Ambito territorial de los planes especiales:

El ámbito territorial de los Planes especiales se referirá a sectores continuos o discontinuos, cuando las condiciones urbanísticas lo exijan, que constituyan el único sector de planeamiento.

Artículo 15.-

Estudio de detalle:

1. Para completar las determinaciones de estas N.S. en suelo urbano, se formularán estudios de detalle con las finalidades y características de los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 del R.P.U.
2. Contendrán los documentos previstos en los artículos 91 y 66 del R.P.U.
3. Los Estudios de Detalle serán aprobados incluso definitivamente por el Ayuntamiento, pero de esta aprobación se dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo.
4. En los Estudios de Detalle se admitirá la concentración de volumen, con el objeto de dejar suelo libre para equipamientos colectivos; con este fin se permitirá en ellos la elevación de una planta sobre las permitidas por la aplicación de las ordenanzas del suelo urbano, siempre que el Ayuntamiento estime que queda salvaguardada la estética.

SECCION 3. Desarrollo de las N.S. en las áreas aptas para urbanizar.

Artículo 16.- Planes Parciales:

Estas N.S. se desarrollarán siempre a través de planes parciales en las áreas aptas para urbanizar, de acuerdo con lo que dispone el artículo 5 del R.P.U. y



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Planes Urbanísticos 28-7-97
SECRETARÍA





CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 4 FEB 1998

aprobaran inicialmente y provisionalmente por el Ayuntamiento y se aprobaran definitivamente por la Comision Provincial de Urbanismo.

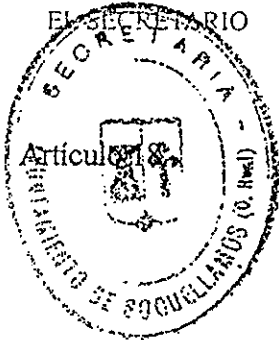
Artículo 17-



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



Documentacion y contenido de los planes parciales para el desarrollo de las areas aptas para urbanizar:

1. Los planes parciales se elaboraran de acuerdo con lo que disponen los articulos 43 a 56 del R.P.U., y contendran los documentos previstos en los articulos 57 a 64 del mismo.
2. Contendran tambien aquellos documentos que, de acuerdo con el articulo 38 de estas Normas Subsidiarias, garanticen la ejecucion de sus prescripciones en las areas aptas para urbanizar.

Ambito territorial de los planes parciales:

El ambito territorial del Plan Parcial se referira a zonas continuas o discontinuas, si las condiciones urbanisticas lo exigen, que constituyan un unico sector de planeamiento.

SECCION 4. Desarrollo de las N.S. en suelo no urbanizable.

Artículo 19.-

Planes especiales en suelo no urbanizable:

Para el desarrollo de las N.S. en suelo no urbanizable se podran formular Planes Especiales de proteccion, conservacion y mejora del paisaje y del medio fisico y rural y de las vias de comunicacion, que en ningun momento supondran medidas edificatorias no previstas en estas Normas Urbanisticas. Su aprobacion corresponde a la Comision Provincial de Urbanismo.

Artículo 20.-

Determinaciones y documentos:

Los documentos seran los previstos en el articulo 77 del R.P.U. y todos aquellos que sean necesarios para garantizar que estos espacios, por sus caracteristicas, segun las propias N.S., deberan ser objeto de una especial proteccion y por tanto no se utilizaran de forma que implique transformacion de su destino o

naturaleza, o lesionen el valor específico que se desea proteger, y se acomodaran a lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 del R.P.U.

Artículo 21.-

Definición del núcleo de población:

La definición del núcleo de población se efectuara por exclusion en el artículo 208 del suelo no urbanizable.

SECCION 5. Desarrollo de los sistemas generales y de protección del patrimonio histórico, artístico y del paisaje.

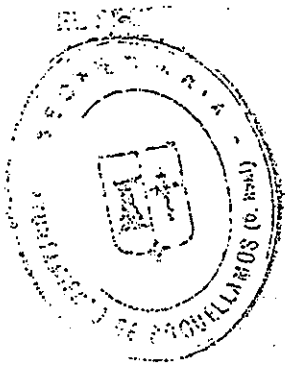
Artículo 22.-

Desarrollo de los sistemas generales:

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, conforme el modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Socuellamos.
2. Los sistemas generales de las Normas Subsidiarias de Socuellamos están constituidos por aquellos a los que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento.
3. Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua estará constituido por la franja de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente. Las márgenes que lindan con los cauces están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - 1º. A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura.
 - 2º. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
4. Para la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales se aplicara cualquiera de los sistemas previstos en la Ley, bien sea expropiación forzosa, obtención gratuita a través de acuerdos urbanísticos, mediante cesiones, etc.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. B. 801)
Aprobación Provisional
Plano Corporación 28-7-88





CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
 APROBADO POR LA COMISIC
 PROVINCIAL DE URBANISM
 DE CIUDAD REAL EN SESIC
 DE 4 FEB. 1998

5. En el caso de sistemas generales adscritos a suelo no urbanizable, valoración respondera al valor inicial de los terrenos. En caso de adscripcion al suelo urbano o apto para urbanizar, la valoración respondera al valor urbanistico.
6. Para la realizacion de los sistemas generales, independientemente del tipo de suelo (urbano, apto para la urbanizacion o no urbanizable) en el que encuentren, se podran formular Planes especiales de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 84 de la Ley del Suelo y en el articulo 77.2 del R.P.U. y que contendran las determinaciones y documentos previstos en los articulos 77 y 80 del R.P.U.

Su aprobacion definitiva corresponde a la Comision Provincial de Urbanismo.

Artículo 23.-

Planes especiales para la proteccion del patrimonio historico, artistico y del paisaje:



AYUNTAMIENTO DE SOCUELLAMOS (C. Real)

Aprobación Provisional Pleno Corporación 28-7-97

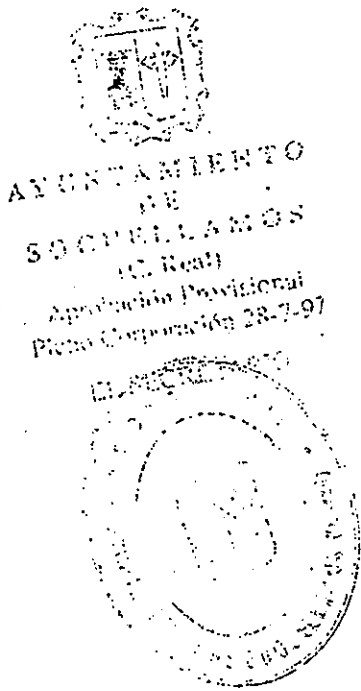


1. Para la proteccion, conservacion y valoración del patrimonio historico-artístico y sus condiciones naturales, se redactaran los Planes especiales previstos en los articulos 84 y siguientes de la Ley del Suelo 78 y 79 del R.P.U., y contendran las determinaciones y documentos previstos en el articulo 77 del R.P.U.
2. Su aprobacion definitiva corresponde a la Comision Provincial de Urbanismo.
3. Tambien se elaboraran Planes especiales para la delimitacion de areas extractivas, en los cuales se fijaran las condiciones de estas actividades. Sus licencias quedan supeditadas a la aprobacion definitiva del Plan Especial y su tramite se ajustara a lo previsto en el capitulo VI del Titulo de estas N.S.
4. En los cauces de los ríos Záncara y Córcoles, así como de las lagunas endorréicas existentes, se marcarán sendas zonas de especial protección en ambos márgenes, de una anchura de CIENTO (100) METROS contados a partir de los bordes de dichos cauces, que se corresponden con la zona de policía, en la cual se prohíba todo tipo de edificación y/o modificación de la morfología.

Seccion 6. Proyectos de Urbanizacion.

Artículo 24.- Proyectos de Urbanizacion:

1. Para llevar a la practica las determina- ciones de las N.S. en suelo urbano y realizar materialmente las propias de los planes parciales en las zonas aptas para urbanizar, se formularan Proyectos de Urbanizacion, de acuerdo con el contenido y determinaciones de los articulos 92 de la Ley del Suelo y 67, 68 y 70 del R.P.U.
2. Los documentos constitutivos de los Proyectos de Urbanizacion seran los previstos en el articulo 69 del R.P.U., es decir:
 - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b) Plano de informacion y situacion en relacion al conjunto urbano, a escala 1/50.000 y 1/10.000.
 - c) Planos de proyecto y detalle, a escala 1/1.000.
 - d) Pliego de condiciones tecnicas y economico-administrativas de las obras y servicios. Estas ultimas no seran necesarias cuando las obras de urbanizacion por el sistema de compensacion de terreno de un solo propietario.
 - e) Mediciones.
 - f) Cuadros de precios descompuestos.
 - g) Presupuesto.
3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, polígono o unidad de actuación, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.
4. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art.67.3 del





CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 4 FEB 1998

Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

5. Antes de la concesión de licencia para los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.
6. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
7. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.
8. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formación de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



CAPITULO 3.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ACTUACION DE LA INICIATIVA PRIVADA.

Artículo 25.-

Promocion privada de Planes Parciales:

1. Los particulares podran formular planes parciales para el desarrollo de estas N.S. en las areas aptas para urbanizar. Sera necesario solicitar una autorizacion previa del Ayuntamiento, razonando la conveniencia de la promocion privada y su coherencia con la marcha global de las N.S.
2. Esta autorizacion conlleva, por parte del Ayuntamiento, la obligacion de facilitar al promotor los datos y las informaciones necesarias para la formulacion del Plan Parcial.
3. Recibida la autorizacion, los particulares formularan avances del Plan que sirvan de autorizacion.

Artículo 26.-



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLANOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



Contenido especifico:

1. Los Planes Parciales promovidos por la iniciativa privada contendran las determinaciones minimas y la documentacion que se establezca en estas Normas para los Planes Parciales en general y, ademas, las que se expresan en el articulo siguiente.
2. Los propietarios de las areas aptas para urbanizar, objeto de un Plan Parcial de promocion privada, estan obligados, al menos, a las cesiones y cargas de urbanizacion que se establecen con caracter general para este suelo en el articulo 39 de las Normas Urbanisticas.

Documentacion especifica de los Planes de promocion privada:

1. Los Planes Parciales de promocion privada deberan contener, ademas de los documentos que con caracter general se establecen en el articulo 17 de estas Normas, los siguientes:



CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 14 FEB 1998

- a) Memoria justificativa de la necesidad de los propietarios afectados.
- b) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios afectados.
- c) Estudio sobre la forma de realizacion de las obras de urbanizacion.
- d) Previsiones sobre la futura conservacion de las obras de urbanizacion.
- e) Compromisos que deberan contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre el urbanizador y los futuros propietarios de los solares.
- f) Garantias del cumplimiento de los mencionados compromisos.
- g) Medios economicos adscritos para garantizar la ejecucion de las determinaciones del Plan Parcial.


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Corporación 28-7-97
EL SECRETARIO



Previamente a la aprobacion de estos planes, debera formalizarse el compromiso del promotor de ejecutar y conservar la urbanizacion, segun el propio Plan Parcial, asi como las garantias reales u obligaciones que aseguren su cumplimiento.

Artículo 28.-

Condiciones para la tramitacion:

Los planes se elevaran al Ayuntamiento y seran tramitados de acuerdo con lo previsto en el articulo 54 del R.P.U., con citacion personal para la informacion publica de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos.

Artículo 29.-

Consecuencias minimas de la aprobacion definitiva:

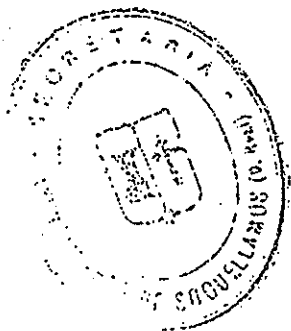
El acuerdo de aprobacion de los planes parciales de iniciativa particular contendran, como minimo, las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Obligacion del promotor de presentar el proyecto de urbanizacion dentro del plazo que se fija en el propio Plan Parcial, contando desde la

publicacion de la aprobacion definitiva del Plan Parcial o, si la aprobacion se produce como consecuencia de la aplicacion del silencio positivo previsto en el articulo 119 de la Ley del Suelo, desde la fecha en que se hubiese de producir la resolucio n de aprobacion definitiva por parte de la Comision Provincial de Urbanismo.

2. Plazo del cual debera formalizarse el documento publico de cesion gratuita al Ayuntamiento de cada uno de los suelos necesarios para los fines comunitarios. Esta cesion lo sera sin perjuicio de las obligaciones de la ejecucion de las obras de urbanizacion.
3. Plazo en el que deberan terminar las obras de urbanizacion que comprendera el planeamiento, con las características de las obras de urbanizacion que se cederan mediante Acta de entrega.
4. Previsiones sobre la exigencia de las garantías concretas que aseguren la debida ejecucion y conservacion de las obras de urbanizacion entre las que siempre se incluire la obligacion de dotar de todos los servicios a las zonas previstas para jardines, parques o cualquier otra de de uso publico y conservacion, en un minimo de 4 años, de todas las obras de urbanizacion. Aparte del Acta de entrega exigida en el apartado 3 anterior, las mencionadas provisiones se haran siempre mediante la constitucion de un aval bancario y la advertencia de expropiacion en caso de incumplimiento.
5. Advertencia al promotor de la obligacion de expresar la fecha de aprobacion del planeamiento y de las obligaciones urbanisticas concretas o impuestas por la Administracion para la transmision por cualquier titulo de parcelas o edificaciones, y la obligacion de difundirlo publicitariamente.
6. Obligacion de instalar en la urbanizacion carteles indicadores del texto integro del acuerdo aprobatorio del Plan Parcial y sus condiciones.
7. Cualquier otra obligacion congruente con los objetivos urbanisticos generales.


AYUNTAMIENTO
DE
SABELLANOS
(C. 840)
Aprobación Provisional
del 25 de Septiembre de 1978
EL SECRETARIO





CONSEJERIA DE.
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE... 4 FEB. 1998...

8. Advertencia de que el Ayuntamiento no podrá conceder licencias de edificación en tanto las parcelas no reúnan las condiciones que exige el artículo 14 de la Ley del Suelo, imponiendo al promotor, al urbanizador y al propietario del suelo la obligación de que los documentos de transmisión de terrenos o construcciones contengan estas declaraciones.
9. En cualquier caso, el acuerdo designará a un técnico de grado superior como responsable de la inspección del desarrollo de las obras de urbanización y comprobación de que, en todo momento, se ejecuten de acuerdo con las previsiones técnicas del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y dentro de los plazos que se hayan aprobado.

Artículo 30.-

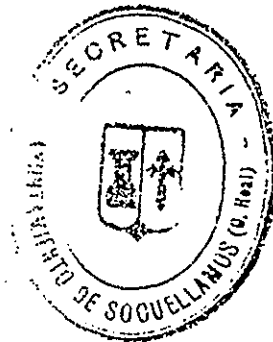
Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones contraídas:

El incumplimiento por parte del promotor privado de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de etapas



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



CAPITULO 4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

SECCION 1. Disposiciones Comunes.

Artículo 31.- Sujetos para la ejecucion de las N.S.:

Para la ejecucion de estas N.S., o de los planes que en desarrollo de las mismas se aprueben, podra utilizarse cualquiera de los procedimientos de gestion previstos en el Capitulo 1 del R.G.U. que resulte oportuno.

SECCION 2. Ejecucion en suelo urbano.

Artículo 32.- Sistemas de actuacion:

Para la ejecucion de estas N.S. en suelo urbano a traves de planes especiales mediante Unidades de Ejecución, se podra utilizar cualquiera de los sistemas de actuacion previstos en el articulo 119 de la Ley del Suelo.

Artículo 33.- Division en Unidades de Ejecución:

1. Para la ejecucion del planeamiento se delimitaran las Unidades de Ejecución, de acuerdo con lo previsto en los articulos 36, 37 y 38 del del R.G.U.
2. Lo que dispone el parrafo anterior no impide que el Ayuntamiento pueda realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, sin la delimitacion de Unidades de Ejecución, cuando estas actuaciones esten previstas en las N.S. en un Plan Especial o en un Estudio de Detalle, y cuando no se requiera la distribucion de las cargas de urbanizacion entre los propietarios del sector.
3. Tambien podra el Ayuntamiento delimitar Unidades de Ejecución limitadas a un sistema general ejecutable mediante expropiacion forzosa. Cuando los propietarios de un sector o de una zona, o de un ambito territorial determinado, resulten especialmente beneficiados por este sistema general, se impondran contribuciones especiales.



AYUNTAMIENTO
DE
BELLAS
C. Real
de Urbanización Provisional
de Corporación 28-72





CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 4 FEB. 1950

Artículo 34.-

Contenido de la propiedad en suelo urbano:

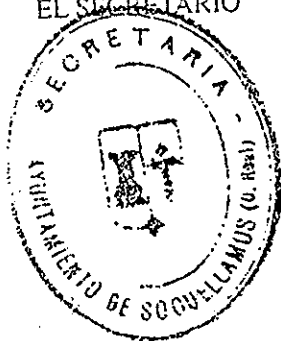
1. Los propietarios de terrenos de este tipo de suelo, estaran obligados a las siguientes cargas:
 - a) Efectuar las cesiones de zonas verdes, espacios libres, centros de Enseñanza General Basica y viales, establecidas como minimas en cada uno de los sectores, de acuerdo con lo previsto en el articulo 199 y siguientes de la Ley del Suelo.
 - b) Costear los costes de urbanizacion que, de acuerdo con lo previsto en el articulo 155 de la Ley del Suelo, supondria el importe de las obras previstas en los planes, las indemnizaciones procedentes para el derribo de construcciones y destrucciones de obras e instalaciones exigidas para la ejecucion de los planes. A estos efectos se consideraran gastos de indemnizacion derivados del derribo de construcciones, los previstos en la Ley de expropiacion forzosa, y todos aquellos derivados del nuevo alojamiento de los habitantes del sector y de todas las situaciones de transitoriedad que se produzcan.
 - c) Costear los gastos de los proyectos de urbanizacion y las reparcelaciones.
 - d) Edificar los solares dentro de los plazos previstos en las N.S. o en los Planes Especiales.
 - e) En el caso de los propietarios de suelo urbano que se desarrolle de acuerdo con el articulo 12 de estas Normas y estaran obligados a las siguientes cargas:
 - Cesion de viales.
 - Cesion del 20% del suelo una vez descontados los viales.
 - Costear los costes del apartado b).



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-50

EL SECRETARIO



- Costear los gastos del apartado c).
- Cumplir el apartado d).

Artículo 35.-

Transmisiones del suelo de cesion obligatoria en el sistema de cooperacion:

1. Cuando las NS o los Planes Especiales se ejecutaran mediante el sistema de cooperacion, la transmision de terrenos de cesion obligatoria gratuita se producira con la aprobacion del Proyecto de reparcelacion.
2. Si la reparcelacion fuese innecesaria y si la distribucion de los beneficios y de los gastos resultase ya suficientemente equitativa, la transmision sera efectiva desde la publicacion del acuerdo en el que se declare su necesidad.
3. El Ayuntamiento procedera a extender actas administrativas en que, con referencia a las NS o a los Planes Especiales, y por lo que se refiere al proyecto, se delimitara el suelo cedido.
4. Cuando sobre el suelo de cesion gratuita hubiese edificaciones, instalaciones u ocupaciones, se aplicara lo que se establece en la Ley del Suelo y en el R.G.U.

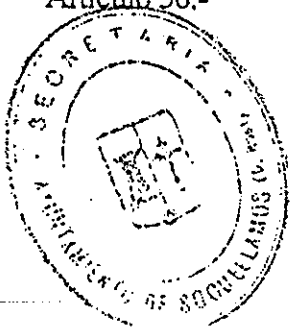


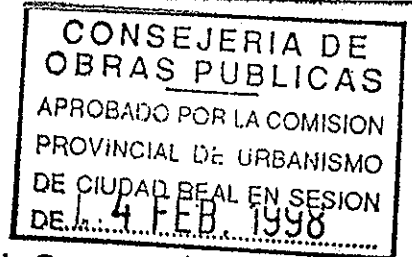
SECCION 3.- Ejecucion de las zonas aptas para urbanizar

Artículo 36.-

Sistema de actuacion:

1. Sin perjuicio de la eleccion que el Ayuntamiento podra efectuar, de acuerdo con lo previsto en el articulo 149 de la Ley del Suelo, para la ejecucion de estas NS en las areas aptas para urbanizar, se considera como sistema preferente el de compensacion, establecido en los articulos 157 y siguientes de la Ley del Suelo y 157 y siguientes del R.G.U.





2. Los propietarios se constituirán en Juntas de Compensación, a menos que los terrenos sean de un solo propietario, y tendrán carácter de entidades urbanísticas colaboradoras, según el artículo 24 del R.G.U.

Artículo 37.-

División en Unidades de Ejecución:



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97
EL SECRETARIO



Artículo 38

1. La delimitación de las Unidades de Ejecución en las áreas aptas para urbanizar se hará en el Plan Parcial.
2. El ámbito territorial del Plan Parcial podrá coincidir con una Unidad de Ejecución o incluir alguna de ellas.
3. Las Unidades de Ejecución tendrán la superficie necesaria para que puedan hacerse efectivas las cesiones obligatorias y su distribución equitativa entre los propietarios y, en consecuencia, en la Memoria que acompaña al Plan Parcial, además de justificarse la elección de la división en Unidades de Ejecución y lo previsto en el artículo 94 de la Ley del Suelo, se argumentará como se consiguen estas finalidades.
4. A fin de conseguir el cumplimiento en la distribución de cargas y beneficios, objetivo de la división en Unidades de Ejecución, éstas podrán ser continuas o discontinuas.

Contenido de la propiedad en las áreas aptas para urbanizar:

1. Los propietarios de los terrenos en este tipo de suelo están sujetos a las siguientes cargas:
 - a) Efectuar las cesiones de los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios públicos, zonas deportivas públicas o de esparcimiento y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios para el sector, de acuerdo con el contenido del artículo 20 de la Ley del Suelo.
 - b) Ceder, obligatoria y gratuitamente, el 10% de aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial. Esta aportación

obligatoria se materializara en el suelo, que se pondra a disposicion del Ayuntamiento. La transmision de este suelo se realizara de la manera que se establece en estas Normas para las demas cesiones gratuitas segun el sistema de actuacion escogido.

- c) Sufragar los costes de urbanizacion de la forma prevista en el articulo 155 de la Ley del Suelo.
- d) Costear los planes parciales y proyectos de urbanizacion y reparcelacion.
- e) Edificar los solares dentro de los plazos previstos en el propio Plan Parcial.

Artículo 39.-

Cesion de los suelos de cesion obligatoria y de las obras de urbanizacion en el sistema de compensacion:

1. La transmision al Municipio del suelo de cesion gratuita y la obligatoria destinada a sistemas de equipamientos en los limites establecidos en estas Normas, se producira en el supuesto de sistema de compensacion, cuando se apruebe el proyecto de compensacion, de acuerdo con los terminos establecidos en el articulo 179 del R.G.U.
2. La cesion de las obras de urbanizacion, segun establece el articulo 180 del R.G.U., asi como de las instalaciones y dotaciones cuya construccion estuviese prevista en el plan de ordenacion y proyecto de de urbanizacion aplicables, se efectuara por la Junta de Compensacion en favor del Ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contados desde la recepcion definitiva por la Junta.
3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este articulo, seran formalizadas en Actas que se suscribieran en el Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO
DE
ROCELLANICO
(C. Resti)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-20
EL SECRETARIO



SECCION 4. Ejecucion del suelo no urbanizable.



CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 14 FEB. 1998

Artículo 40.- Ejecucion en suelo no urbanizable:

1. Los terrenos calificados como suelo no urbanizable estaran sujetos a las limitaciones que se establecen en los articulos 15 y 16 de la Ley del Suelo y 45 del R.G.U.
2. Solo podra edificarse y utilizarse de acuerdo con las previsiones del Titulo II de estas Normas.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



CAPITULO 5.- VIGILANCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 41.- Vigilancia de las NS:

La vigilancia de las NS tendera tanto a su defensa para el mantenimiento del orden urbanistico, con la aplicacion de sanciones en los casos de infraccion, como a la direccion o adecuacion del planeamiento a los fines que se persiguen, con el proposito de corregir las desviaciones provocadas por la aparicion de circunstancias nuevas o por el tratamiento de las que se estiman en un principio.

Artículo 42.- Vigilancia defensiva:

El Ayuntamiento velara por el cumplimiento del planeamiento, ejercitando las potestades que le incumben. Se adoptaran como medidas defensivas de las NS la suspension de las obras o de los actos, la invalidez de los actos contra las NS, la imposicion de sanciones y la responsabilidad patrimonial de los infractores, de acuerdo con lo dispuesto en los articulos 248 y siguientes de la Ley del Suelo y el contenido del Reglamento de Disciplina Urbanistica.

Especialmente correspondera al Alcalde la inspeccion de las parcelas urbanas, obras e instalaciones del termino municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. (articulo 248 y siguientes T.R.).

Las infracciones urbanisticas originadas por la vulneracion de las presentes Ordenanzas, llevaran consigo la imposicion de sanciones a los responsables previa tramitacion correspondiente del procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido y la obligacion de resarcimiento de daños e indemnizacion de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables. (Titulo III Reglamento de Disciplina Urbanistica).

Artículo 43.- Infracciones urbanisticas:

Se consideran infracciones urbanisticas toda vulneracion de las prescripciones contenidas en la Ley sobre Regimen de Suelo y Ordenacion Urbana, y reglamentos que la desarrolla, y estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

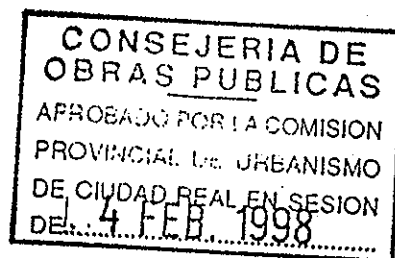


AYUNTAMIENTO
DE
BELLAMOS
(C. Real)
Nación Provisional
Corporación 28-7-97



Artículo 44.-

Multas:



El Alcalde podra imponer multas por infraccion urbanistica en la cuantia estipulada por la Ley (articulo 269 de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenacion Urbana y articulo 64 del Reglamento de Disciplina Urbanistica).

En ningun caso, la infraccion urbanistica puede suponer un beneficio para el infractor. (Articulo 62.1 R.D.U.).



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97



CAPITULO 6.- LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 45.-

Actos sujetos a licencia:

1. Están sujetos a previa licencia municipal:
 - a) Las parcelaciones.
 - b) Las obras de urbanización.
 - c) Los movimientos de tierras (vaciado, excavaciones y rebajes, terraplenes y catas de exploración).
 - d) Las obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de conservación, reparación o mejora excepción hecha por lo que se refiere a estas últimas de las obras interiores que no suponga cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio.
 - e) La primera utilización de los edificios y la modificación de su uso.
 - f) Los derribos y demoliciones, totales o parciales.
 - g) La extracción de áridos y la explotación de bóvilas.
 - h) La tala de árboles.
 - i) La modificación de las características físicas del suelo.
 - j) La colocación de carteles de publicidad o de propaganda visibles.
 - k) La instalación de redes de servicios o su modificación.

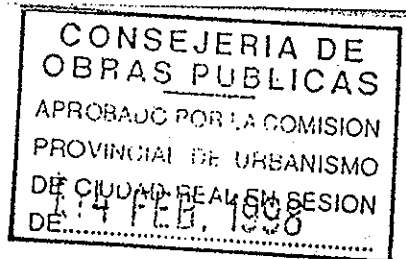


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)


Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO





- l) La apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales, agrícolas o ganaderos.
- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Previsional
del Plan Corporativo de 28-7-97
EL SECRETARIO



2. La sujeción a licencia previa abarca todas las operaciones indicadas en el apartado anterior, realizadas dentro del ámbito territorial de estas NS, aún y cuando sobre el acto de que se trate sea exigida autorización de otra Administración.

Actos del Estado o de Entidades de Derecho público

1. También estarán sujetos a licencia municipal los actos enumerados en el artículo que sean promovidos por órganos del Estado o por Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 244.2 de la Ley del Suelo.
2. El órgano de la administración del Estado o la Entidad de Derecho Público que pretenda realizar alguno de los actos enumerados en el artículo anterior, deberá solicitar la licencia municipal con sujeción a las reglas de competencia y a los procedimientos generales de esta materia.

Artículo 47.-

Contenido normal de la solicitud de licencia

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las indicaciones siguientes.

- a) Nombre y apellidos de los interesados y, además, los de la persona que los represente cuando la hubiere...
- b) Situación de la finca o índole de la operación, obra o instalación para la cual se solicita licencia.
- c) Otras circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación, se dispone en los artículos siguientes.
- d) Lugar, fecha u firma.
- e) Corporación o autoridad a quien se dirige.
- f) Proyecto suscrito por facultativo competente en su caso y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

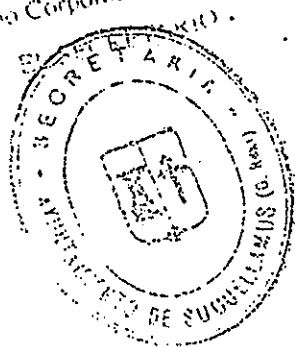
Artículo 48.-

Licencia para obras de demolición

Será preceptivo en todo caso, la presentación de la siguiente documentación como parte de correspondiente proyecto:

- a) Planos necesarios para una correcta definición de la obra que se proyecte demoler.
- b) Justificación escrita de las causas que motiven la demolición y destino del solar resultante.
- c) Memoria descriptiva de la construcción a demoler con referencia a las soluciones constructivas propias en relación con las tipologías característica de la localidad y comarca y su aportación a la calidad ambiental de la localidad y del espacio o espacios donde está situada.
- d) Si la edificación a demoler contuviera elementos ornamentales o de otro carácter de interés cultural general (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería, etc.), se acompañará relación


 AYUNTAMIENTO
 DE
 SOCUELLAMOS
 (C. Real)
 Aprobación Provisional
 Pleno Corporación 28.7.97





CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE L. 4 FEB. 1998

Documentos: Deberán sujetarse a las mismas exigencias de los proyectos de nueva planta, señalados en la norma anterior, incluso en lo referente a la petición oficial de alineación, excepto en aquéllos casos de escasa importancia a juicio del Técnico Municipal.

En los planos deberá expresarse con claridad las zonas que son objeto de reforma o ampliación y el estado de los edificios anteriores a la misma.

Intervención Técnica: Deberá expresarse en cada caso el grado de intervención técnica que acompaña a la obra y que, en caso de duda será determinado por el Técnico Municipal.

Artículo 52.-



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



Artículo 53

Obras menores

Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones o en el caso de ampliaciones o decoraciones externas lo son de poca importancia.

Documentación: No precisa proyecto propiamente dicho sin embargo, deberán expresarse con absoluta claridad el alcance y la cuantía de la obra.

Intervención Técnica: No precisa intervención técnica en general, de Arquitecto y Aparejador. En algunos casos podrá exigirse a juicio de los Técnicos Municipales.

Normas de Tramitación abreviada:

Las solicitudes de licencia de obras de excasa importancia o especiales características, podrán ser objeto de tramitación abreviada.

Estas solicitudes requerirán únicamente el informe de la oficina municipal de Arquitectura, siendo competencia de la Alcaldía la concesión de licencias.

Las solicitudes que pueden ser objeto de esta tramitación se ordenan para mejor comprensión según el grado de intervención técnica que precisen:

- Con intervención técnica del Arquitecto Superior y Aparejador:

- × Reconstrucción de forjados de más de 50 m²
- × Demolición de grandes edificios.
- × Piscinas o algibes de más de 100 m³
- × Panteones.
- × Anuncios de gran importancia.

- Con intervención técnica del Aparejador:

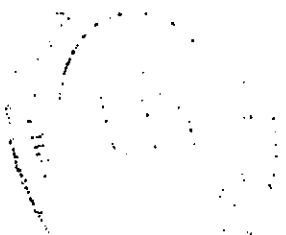
- × Refuerzos de muros de cimentación.
- × Refuerzo de cubiertas.
- × Reconstrucción de escaleras.
- × Apertura de huecos en los muros interiores con apeo de los mismos y sustitución de los cargadores.
- × Reconstrucción de forjados hasta 50 m²
- × Cobertizos de obras y casetas provisionales de información.
- × Piscinas o algibes hasta 100 m³
- × Muros de contención.
- × Demolición de pequeños edificios y vaciado de terrenos.
- × Marquesinas.
- × Escaparates.
- × Pozos negros y fosos sépticos.

- Sin intervención técnica:

- × Guarnecidos y pinturas interiores.
- × Escayolas.
- × Arreglos de goteras y humedad.
- × Cambio de bastidores y huecos interiores.
- × Construcción de vallas y cercas provisionales.
- × Construcción de cocinas, baños y mostradores.
- × Demolición y construcción de tabiques.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 23-7-97
EL SECRETARIO





CONSEJERIA DE
OBRAS PÚBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 14 FEB. 1998

detallada de los mismos, indicándose el destino que se le asignará.

- e) Si la demolición afectara a elementos complementarios: arbolado, cercas, etc., se asegurarán respecto a ellos las mismas prescripciones en cuanto a su referenciación gráfica y justificación que para la construcción principal.

Artículo 49.-

Tramitaciones previas a los proyectos de construcción



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



Artículo 50.-

En todos los casos puede hacerse la solicitud de informes sobre régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, de conformidad con el artículo 43 y 44 del Texto Refundido de la Ley del Suelo ("cédula urbanística"), siendo obligatoria la creación de las fincas incluidas en el término municipal.

Únicamente puede edificarse sobre solares edificables, en las condiciones prescritas por las presentes Normas, de conformidad con el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en suelo agrícola bajo las condiciones contenidas en las presentes Normas.

Petición de alineaciones:

Cualquier proyecto de edificación antes de su presentación en el Ayuntamiento deberá ir precedido de una petición oficial de alineación de calle o calles a la que se acompañará un plano de situación de parcela a escala 1:2000 copia del original y un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala apropiada que incluya asimismo las alineaciones de los solares colindantes, firmado por el Arquitecto Superior y el Propietario, que se hacen solidariamente responsables ante la Administración Pública de la exactitud de los datos consignados.

Artículo 51.-

Presentación de proyectos de edificación o urbanización

- A) Proyectos de nueva planta.

Documentos propios: En la presentación de proyectos deberá figurar, además de los planos normales de planta, alzados, secciones, etc., un plano de situación escala 1:2000, copia del plano oficial por triplicado, un plano topográfico del solar debidamente acotado en escala adecuada co la situación exacta en él de las edificaciones existentes, si las hubiere, de las que se proyecten y de la alineación establecida por el Ayuntamiento y una sección o secciones donde puedan apreciarse debidamente los criterios de rasantes aplicados para el cumplimiento de las normas de altura y volumen.

En los casos de proyectos conjuntos de edificios exentos, deberá presentarse junto con el proyecto de construcción proyecto de urbanización de los espacios libres interiores.

Visado del proyecto por la Delegación del Colegio Oficial de Arquitectos, esta exigencia se extiende a los croquis, anteproyectos y estudios de detalles.

Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

Compromiso y encargo de Dirección de obra, con datos del Arquitecto Superior y del Aparejador, que deberán hacerse cargo de la dirección facultativa de la obra.

Justificación de la integración de la solución proyectada al medio ambiental que pueda afectar en función de la composición y diseño adoptados, así como de las formas de empleo, clases, color y textura de los materiales que se utilicen.

B) Proyectos de reforma y ampliaciones.

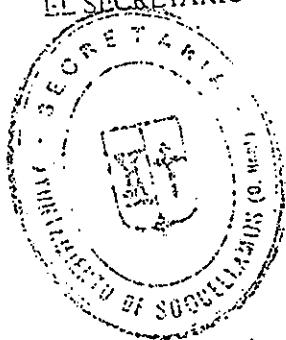
Esta Norma se refiere a las obras de reforma o ampliación que afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de los edificios.

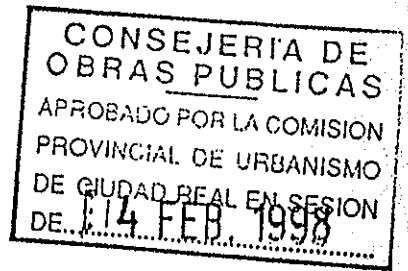


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 23-7-97

EL SECRETARIO





* Toldos y anuncios de poco interés.

En todos los casos no previstos el Técnico Municipal determinará la documentación intervención técnica que precisa.

Artículo 54.-

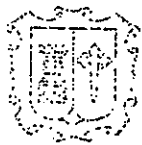
Documentación complementaria:

- a) La Administración podrá recabar en cualquiera de los casos anteriores la información complementaria que estimará necesaria para una mejor definición de los aspectos contenidos en ellos.
- b) Los propietarios facilitarán el acceso al interior de las construcciones, si se estimara necesarios aclarar los extremos contenidos en la documentación del proyecto, a los técnicos municipales.

Artículo 55.-

Licencias de parcelación:

1. Además de lo previsto en el artículo anterior, en la solicitud de licencias de parcelación se expresará:
 - a) Referencia al Plan que establece las condiciones de la parcelación y
 - b) Características de la parcelación pretendida, con expresión de las superficies de las parcelaciones y su localización.
2. El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los documentos siguientes:
 - a) Memoria en que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas siguientes.
 - b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiere la parcelación.



AYUNTAMIENTO
DE
SOQUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Plano de parcelación 28-7-97

EL SECRETARIO



- c) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000 ó, excepcionalmente, a una más reducida, si las medidas de los dibujos lo exigen.
- d) Plano de información a la misma escala.
- e) Plano de parcelación a escala 1:100.

Artículo 56.-

Edificaciones catalogadas como de interes histórico-artístico:

Las edificaciones, que figuran en el catálogo de edificios de interés histórico-artístico contenida en el anejo nº 3, están sometidas a la Ley de Patrimonio Histórico, de 25 de Junio de 1985, Ley 13/85.

Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación o reforma de un edificio contenido en el catálogo de edificios de interés histórico-artístico:

1. Queda prohibida su demolición.
2. Para obras de reforma interior el proyecto contendrá:
 - a) Planos a escala 1:50 de plantas, alzados, secciones y los detalles que se estimen necesarios para una correcta definición de la obra que se proyecta.
 - b) Justificación escrita de las causas que motivan la reforma con expresión de los usos de cada pieza, tanto existentes como proyectados.
 - c) Relación de elementos arquitectónicos de interés cultural general que pudieran existir en el interior, con su localización en los planos, descripción y época de construcción.
 - d) Memoria descriptiva de las soluciones constructivas proyectadas en relación con las existentes.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97
EL SECRETARIO

EL SECRETARIO



CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DE 4 FEB. 1958

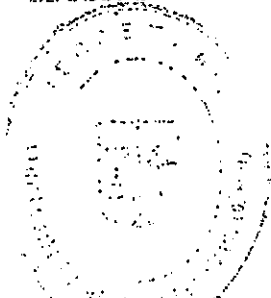
3. Quedan prohibidas cualquier obra de reforma exterior que no sea de conservación o consolidación sin modificar la disposición existente.

La documentación exigida será la siguiente:

- a) Planos a escala mínima 1:50 de alzados y secciones del estado anterior de la construcción que se pretenda reformar exteriormente, así como los detalles que sean necesarios para una correcta definición gráfica.
- b) Memoria descriptiva de las soluciones constructivas existentes con especificación de sus características más significativas en relación con las tipologías arquitectónicas históricas en cuanto a calidad y estado de conservación.
- c) Planos de obras que se proyecten a las mismas escalas del apartado anterior.
- d) Justificación de las obras proyectadas en relación con las soluciones existentes de la propia construcción y de la no modificación de su estructura y composición.


AYUNTAMIENTO
DE
BUJALANCE
(C. Real)
Aprobación Provisional
Plano Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



Artículo 57.-

Planos de situación:

1. Los planos de situación que se presenten para solicitar licencias de parcelación, obras mayores de edificación, obras de vaciado, excavación o rebaje, derribos o demoliciones, modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan parcial o de un Plan especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación u obra.
2. Cuando se trate de licencia y exista aprobado un Estudio de Detalle, será preciso cumplir también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 58.-

Procedimiento para el otorgamiento de licencias:

1. El procedimiento para otorgar las licencias deberá ajustarse a lo previsto en la legislación de Régimen Local.
2. Los actos de otorgamiento de licencias, además de ser notificados al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento, se expondrán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, indicando los siguientes datos:
 - a) Nombre y domicilio del peticionario de la Licencia.
 - b) Situación de la finca.
 - c) Indole de la operación, obra o instalación autorizada, con indicación, cuando se trate de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y otras que se estimen procedentes).
 - d) Recurso procedente con mención del órgano ante el cual se deberá presentar y plazo para interponerlo.


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 23-7-97
EL SECRETARIO



Artículo 59.-

Contenido de las licencias:

1. Todo lo que se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y de uso, cuando corresponda, todo lo que se dispone respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra índole, deberá considerarse incluido en el contenido del acta de otorgamiento de licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido implícito, que es el que se define en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y de usos.
2. Las vulneraciones de estas Normas no se podrán justificar por el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor,



CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DEL 4 FEB. 1998

el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración que concede la licencia en solicitud de información, la cual deberá ser facilitada en el plazo de 15 días.

Artículo 60.-



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 23-7-97

EL SECRETARIO



Condiciones del otorgamiento:

1. Las licencias serán otorgadas con sujeción a lo que disponen estas Normas por lo que hace referencia a la clase de suelo y a su destino y, a las condiciones de aprovechamiento y uso que se preven.
2. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hayan entregado a la Administración, no se podrá otorgar la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 14 de la Ley del Suelo.

Licencia condicionada a completar la urbanización:

1. Para otorgar la licencia de edificación es necesario que la parcelación reúna todos los elementos de urbanización definidos en estas Normas, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 83 de la Ley del Suelo.
2. No obstante, se otorgará la licencia, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, cuando concurren en las siguientes circunstancias:
 - 1º Que el elemento de urbanización que falte no sea ninguno de los siguientes:
 - a) Acceso rodado.

- b) Aprovechamiento de aguas.
- c) Evacuación de aguas.
- d) Red eléctrica de baja tensión.


2º Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización, en un plazo que no exceda de los tres meses del término de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico o fondos públicos, depositados en la Corporación local, aval bancario o hipoteca. La garantía será la cantidad inferior al importe de calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante y, a estos efectos, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos puntos.

Mientras la garantía no sea constituida y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada.

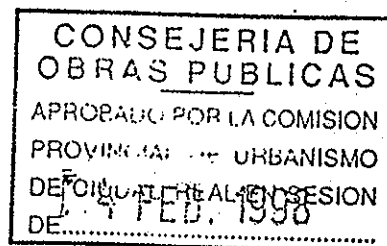
Artículo 62.-

Edificación en las áreas aptas para urbanizar:

1. En las áreas aptas para urbanizar, no podrán otorgarse licencias de edificación mientras no se aprueben los correspondientes planes parciales y no se haya ejecutado la urbanización y la Administración actuante no haya recibido los terrenos de cesión gratuita obligatoria y las obras de urbanización, en el caso de que la ejecución del Plan Parcial se haya realizado por el sistema de compensación.
2. Cuando el sistema de actuación sea de cooperación o de expropiación, las licencias de edificación no se podrán otorgar hasta que haya sido ultimada la urbanización.
3. Mientras no se aprueben los correspondientes planes parciales, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras provisionales, que no dificulten la ejecución de los mismos, según el art. 136 de la Ley del Suelo, y teniendo en cuenta el art. 20 del mismo texto.


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
del Plan Parcial 24-7-97
EL SECRETARIO





Artículo 63.-

Licencias en suelo no urbanizable:

1. En los terrenos calificados como suelo no urbanizable, el otorgamiento de licencias se hará de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del R.G.U. y en consecuencia, el procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se tengan que emplazar en el medio rural, así como los edificios aislados destinados a vivienda familiar mientras no exista la posibilidad de formación de núcleo de población definido según estas Normas Urbanísticas, será el siguiente:

A) Petición del interesado ante el Ayuntamiento haciendo constar los siguientes términos:

- a) Nombre y apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo pida.
- b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.
- c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
- d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación correspondiente de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

B) El Ayuntamiento informará la petición y levantará el expediente ante la Comisión Provincial de Urbanización. Este hecho se anunciará en el Tablón de anuncios



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)


Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

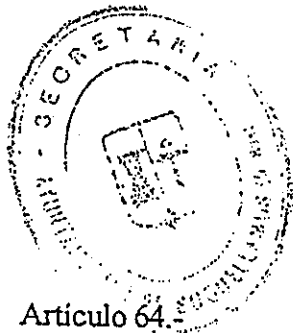
EL SECRETARIO



municipal, dando cuenta de los plazos y trámite que se deberá seguir.

- C) La Comisión someterá el expediente a información pública por un plazo de 15 días. Al mismo tiempo, remitirá una copia al Ayuntamiento, para que exponga al público simultáneamente este hecho.
- D) Transcurrido el mencionado plazo, la Comisión adoptará la resolución definitiva. En la resolución se tendrá que valorar la utilidad pública o el interés social de la edificación o instalación cuando dicha utilidad o interés no esté atribuidos por razones de su propia legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Si se trata de edificaciones destinadas a vivienda familiar, se tendrán que valorar, en su caso, de acuerdo con los criterios establecidos por estas NS, las circunstancias de fundamentan que no existe posibilidad de formación de núcleo de población.


AYUNTAMIENTO
DE
BUCCELLA M.O.S.
(C. Real)
Aprobación Provisional
Plano Corporación 23-7-97
EL SECRETARIO



Artículo 64.

- 2. Los espacios que por sus características según estas NS deban ser objeto de un plan especial de protección, no podrán ser dedicadas a utilidades que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Denegación de licencias motivadas por la protección del medio ambiente:

- 1. El Ayuntamiento denegará la licencia de edificación, instalación de uso, cuando las características de la actividad que se quiere llevar a cabo, la disposición de la edificación o sus instalaciones, sus efectos sobre el entorno, generen consecuencias molestas para el medio ambiente, tales como la contaminación atmosférica, perturbaciones sonoras o vibraciones, riesgo de explosión o de incendio, riesgos mecánicos o similares,



CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESIÓN
DE 1965

alteración de la perspectiva o ruptura de la armonía paisajística o arquitectónica.

2. Por otra parte, se tendrá en cuenta la que prevé el artículo 138 de la Ley del Suelo para la protección de las edificaciones que se hayan de construir en paisajes abiertos y naturales, en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos y en los alrededores de las vías y caminos de trayecto pintoresco, de forma que la situación masa, altura de los edificios, muros cerramientos o la instalación de otros elementos, no limite el campo visual para poder contemplar los paisajes naturales o no rompan con la armonía o desfiguren la perspectiva.
3. La colocación de carteles y demás medios de propaganda visibles desde la vía pública, requerirán licencia municipal, de acuerdo con los artículos 134 y 242 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas.


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 23-7-97



La publicidad en los tramos de carreteras que atraviesen núcleos urbanos, se regulará por lo dispuesto en la Orden de 8 de Febrero de 1965.

En los demás supuestos la intervención municipal se ajustará a lo previsto en el artículo 9 del reglamento de servicios de las Corporaciones Locales, con cumplimiento del Decreto 917/1967.

Se recabará informe del órgano competente en materia turística. El informe favorable al otorgamiento de autorizaciones de los órganos estatales con competencia municipal por razones urbanísticas.

No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde o la Corporación Municipal podrán acordar la retirada de los carteles y demás medios de propaganda o publicidad que

perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad o propaganda tengan licencia municipal, sólo se podrá ordenar su retirada una vez revocada la licencia municipal.

Artículo 65.-

Licencias para usos y obras de carácter provisional:

Cualquier intervención o actuación sobre el territorio de carácter provisional deberá ajustarse al contenido de estas NS, tal como establece el artículos 136 de la Ley del Suelo.

Artículo 66.-

Silencio administrativo:

En ningún caso se entenderá adquirida la licencia por silencio administrativo si el contenido de la misma estuviera en contra de las disposiciones del artículo 242 de la Ley del Suelo, sus Reglamentos o las presentes Ordenanzas.

Artículo 67.-

Validez de las obras:

La concesión de licencias no presupone en ningún caso la validez de la obra realizada, salvo que la misma se ejecute con estricta sujeción a la documentación sometida a licencia.

Artículo 68.-

Caducidad de la licencia:

Las licencias caducarán a los 8 meses de su concesión salvo que en e acuerdo de concesión, por razón justificada, hubiera sido señalado un plazo distinto.

En el supuesto que se mantengan las condiciones en que fue otorgada, podrá ser renovada ante el Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO
DE
SOQUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Plano Corporación 28.2.2017



CAPITULO 7.- DEFINICIONES

Artículo 69.-

Definiciones

a) Sector.

Superficie sobre la que se realiza un Plan Parcial.

b) Area.

Superficie o superficies aptas para urbanizar y, asimismo, superficies sobre las que se va a realizar un reforma interior en suelo urbano.

c) Zona.

Superficie con un uso del suelo homogéneo, dentro de un sector o área de cada Plan Parcial.

d) Unidad de Ejecución.

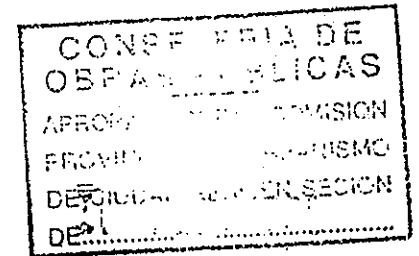
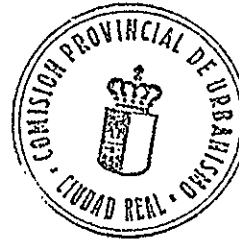
Superficies en las que se dividen los sectores para la ejecución de los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar las áreas de reforma interior para la ejecución de los Planes Especiales en suelo urbano.o superficie de ejecución del planeamiento en suelo urbano, que al menos permita el justo reparto de beneficios y cargas.

e) Parcela.

Terreno apto o no para la edificación.

f) Solar.

Superficie de suelo urbano apta para la edificación. por reunir los requisitos exigidos por la Ley y por las presentes Normas.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 23-7-97

EL SECRETARIO



g) Alineación Oficial.

Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares, definidas en los planos.

h) Superficie total edificada.

Es la suma de cada una de las plantas de edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías en su caso. Todos los cuerpos volados contarán como superficie construidas estén cubiertos o no.

i) Testero o fondo.

Es el lindero posterior.

j) Fachada.

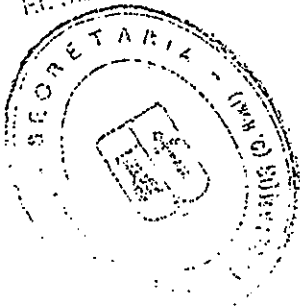
Es el lindero con un espacio público.

k) Edificabilidad.

Edificabilidad superficial bruta es la relación entre la superficie construida y la superficie de un sector de planeamiento (en m^2/m^2).

Edificabilidad superficie neta es la relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela, sin incluir los viales (en m^2/m^2).

AYUNTAMIENTO
DE
SOQUELLANOS
(C. Res.)
Aprobación Provisional
Plan de Ordenación 23.7.80.
EL SECRETARIO





CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO
DE CIUDAD REAL EN SESION
DEL 4 FEB. 1998

m) Altura máxima.

Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por la distancia vertical. Cuando en cada zona se señalen limitaciones en los dos tipos de unidades, tales limitaciones serán acumulativas.

n) Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso las subterráneas y vuelos.

Los aparcamientos subterráneos en los espacios abiertos y libres en las condiciones que se fijen en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)

Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO



CAPITULO 8.- NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 70.-

Definición:

Las Normas de este apartado definen las condiciones mínimas que deben reunir los Proyectos de obras de servicios públicos.

Artículo 71.-

Abastecimientos y distribución de aguas:

La dotación será de 200 l/hab./día en áreas residenciales y 1l/seg./ha. en industriales. El consumo máximo se obtendrá de multiplicar el consumo medio por 2,5.

Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento, a través de la empresa concesionaria.

El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

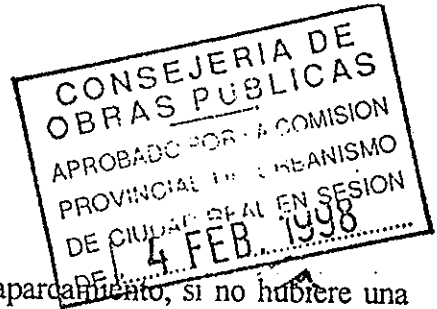
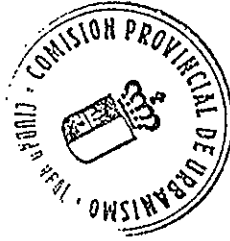
El abastecimiento en viviendas aisladas y en suelo no urbanizable requerirán autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Artículo 72.-

Evacuación de aguas residuales y pluviales:

Los nuevos tramos de colector estarán sujetos a las determinaciones habituales de este tipo de proyectos, velocidad, del agua a sección llena superior a 0,5 m/seg. e inferior a 3 m/seg. Pozos de registro en los cambios de dirección y cada 50 m. en tramos rectos. Cámaras de descarga en cabecera de red, de 1 m³ de capacidad. Sección mínima de 20 cm. de diámetro en acometidas domiciliarias y de 40 cm. en la red. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que


AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97
EL SECRETARIO



discurrir por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Para el cálculo de la red de evacuación de aguas pluviales se tomará un período de retorno de 10 años con una intensidad de lluvia de 120 l/seg/ha.

Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

La evacuación y depuración de aguas residuales en viviendas aisladas y en suelo no urbanizable requerirán autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana

Artículo 73.-

Depuración de aguas residuales y vertido de residuos sólidos



AYUNTAMIENTO
DE
SOCUELLAMOS
(C. Real)
Aprobación Provisional
Pleno Corporación 28-7-97

EL SECRETARIO

Las aguas deberán depurarse antes de su vertido. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

La evacuación y depuración de aguas residuales en viviendas aisladas y en suelo no urbanizable requerirán autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana

La licencia para vertido de residuos sólidos requerirán autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en cuanto puede afectar a los flujos de aguas subterráneas o a la contaminación de las mismas, por lo que precisará el correspondiente informe hidrogeológico.

Artículo 74.-

Energía eléctrica, alumbrado público y telefonía:

La dotación mínima de energía eléctrica para usos domésticos será de 3 Kw/vivienda.

Las conducciones en baja tensión así como las de alumbrado y telefonía, discurrirán subterráneamente. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas aéreas llevando las mismas bajo cornisas y aleros. Quedarán expresamente prohibidos los tendidos aéreos sobre postes de madera y a alturas peligrosas.

El alumbrado público mínimo será de 30 lux en vías con tráfico rodado y de 8 lux en vías peatonales, con factores de uniformidad de 1/3 y 1/4 respectivamente.

Artículo 75.-

Pavimentación:

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

Esquemas de las obras de urbanización:

Se prohíbe expresamente la colocación de contadores de agua y energía eléctrica en la fachada de las viviendas o en las vallas exteriores de las parcelas, dando a la calle.

