

INDICE

INTRODUCCIÓN

GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS

TÍTULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL 1

CAPITULO I.- DISPOSICIONES COMUNES 1

Art. 1.1. NATURALEZA 1

Art. 1.2. CARACTERÍSTICAS 1

Art. 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN 3

Art. 1.4. VIGENCIA Y EJECUTORIEDAD 3

Art. 1.5. EFECTOS 3

Art.1.6.REVISIÓN, MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SUSPENSIÓN.4 1.6.1.

Consideración periódica de la necesidad

de revisión o modificación puntual 4

1.6.2. Revisión a causa de planeamiento superior . 4

1.6.3. Supuestos generales de revisión 4

1.6.4. Iniciación de la revisión 5

1.6.5. Modificaciones puntuales 5

1.6.6. Suspensión del Planeamiento 5

Art. 1.7. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA 6

Art. 1.8. CONTENIDO DOCUMENTAL 6

Art. 1.9. NORMAS DE INTERPRETACIÓN 6

Art. 1.10.ÓRGANO COMPETENTE PARA OTORGAR LICENCIAS 7

CAPITULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO 8

Art. 2.1. CLASIFICACIÓN 8

2.1.1. Estructura general 9

Art. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS 9

2.2.1. Sistemas 9

2.2.2. Sistemas generales 9

2.2.3. Delimitación 9

2.2.4. Dotaciones publicas y Equipamientos 11

Art. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER

PROVISIONAL 11

Art. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS

EDIFICACIONES EXISTENTES 12

2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se
ajusten a las condiciones de la presente

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

normativa	12
2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de edificios y elementos de valor cultural a proteger	13
2.4.3. Usos del suelo expresamente declarados fuera de ordenación	13
2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes disconformes con el planeamiento pero no declaradas expresamente fuera de ordenación	14
Art. 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	15
CAPITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ..	16
Art. 3.1. REGLAS GENERALES	16
Art. 3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO	16
3.2.1. Actuaciones sistemáticas	16
3.2.2. Actuaciones asistemáticas	17
Art. 3.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE	17
Art. 3.4. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	18
Art. 3.5. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS	18
3.5.1. Objeto	18
3.5.2. Tipos	18
3.5.3. Planes Especiales	19
3.5.4. Planes Parciales	22
3.5.5. Estudios de Detalle	24
3.5.6. Proyectos de Actuación	25
3.5.7. Proyectos de Reparcelación	28
3.5.8. Proyectos de Urbanización	29
3.5.9. Proyectos de Parcelación	30
3.5.10. Proyectos de Obras Ordinarias.....	31
Art. 3.6. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	31
3.6.1. Ámbitos de actuación	31
3.6.2. Determinación del Sistema de Actuación	32
3.6.3. Sistema de Concierto	33
3.6.4. Sistema de Compensación	34
3.6.5. Sistema de Cooperación	35
3.6.6. Sistema de Concurrencia	35
3.6.7. Sistema de Expropiación	40
3.6.8. Efectos de los Proyectos de Actuación	42
3.6.9. Normalización de fincas	43
3.6.10. Convenios urbanísticos	43
3.6.11. Costes de la urbanización	44
3.6.12. Conservación de urbanización	45
3.6.13. Derecho a edificar	46
Art. 3.7. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN	48

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

3.7.1. Actos sujetos a la licencia	48
3.7.2. Régimen General	48
3.7.3. Procedimiento	48
3.7.4. Autorizaciones concurrentes	50
3.7.5. Caducidad	51
3.7.6. Licencia de primera ocupación y cambios de uso	52
3.7.7. Cédula Urbanística y alineación oficial ...	52
3.7.8. Ordenes de ejecución	53
3.7.9. Declaración del estado ruinoso	53
3.7.10. Obra menor	54
CAPITULO IV.- NORMAS GENERALES DE USO	57
Art. 4.1. REGULACIÓN DE USOS	57
Art. 4.2. TIPOS DE USOS	57
4.2.1. Uso Predominante..	57
4.2.2. Uso compatible....	57
4.2.3. Uso prohibido	58
Art. 4.3. CLASES DE USOS	58
4.3.1. Uso residencial	58
4.3.2. Uso de oficinas y comercios	59
4.3.3. Uso de almacenes	59
4.3.4. Uso de aparcamiento	60
4.3.5. Uso de equipamiento.....	60
4.3.6. Uso hotelero	61
4.3.7. Uso sanitario o asistencial	61
4.3.8. Uso agrario	62
4.3.9. Uso pecuario	62
4.3.10. Uso industrial	62
4.3.11. Uso de espacios libres y zonas verdes	62
4.3.12. Uso excepcional	63
Art. 4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO	63
4.4.1. Uso residencial	63
4.4.2. Uso de oficinas y comercios	64
4.4.3. Uso de almacenes	64
4.4.4. Uso de aparcamiento	65
4.4.5. Uso de equipamiento.....	65
4.4.6. Uso hotelero	66
4.4.7. Uso sanitario y asistencial	66
4.4.8. Uso agrario	66
4.4.9. Uso pecuario	66
4.4.10. Uso industrial	67
4.4.11. Espacios libres y zonas verdes	67
4.4.12. Uso excepcional	67
CAPITULO V.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	68

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Art. 5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	68
5.1.1. En el espacio exterior no accesible	68
5.1.2. En el espacio exterior accesible	68
Art. 5.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE....	68
5.2.1. Las alineaciones y rasantes	69
5.2.2. El diseño de la red viaria	69
5.2.3. Materiales y tratamiento de la edificación	69
5.2.4. Vados permanentes	72
5.2.5. Canalizaciones	72
5.2.6. El alumbrado público	72
5.2.7. Aceras	73
Art. 5.3. RED VIARIA EN SUELO RÚSTICO	73
5.3.1. Carreteras	74
5.3.2. Caminos	76
Art. 5.4. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO.....	76
5.4.1. Alineaciones	76
5.4.2. Topografía	76
5.4.3. Materiales	76
5.4.4. Arbolado	77
5.4.5. Los espacios	77
5.4.6. Las redes de infraestructura	77
5.4.7. Protección	78
Art. 5.5. EQUIPAMIENTOS	78
Art. 5.6. OTRAS CONDICIONES DE TRATAMIENTO	78
5.6.1. Aparcamientos	78
5.6.2. Seguridad	78
5.6.3. Vegetación	79
Art. 5.7. BASES DE CÁLCULO PARA REDES	79
5.7.1. Alumbrado	79
5.7.2. Suministro de energía	81
5.7.3. Abastecimiento de agua potable	82
5.7.4. Red de distribución	83
5.7.5. Disposición y trazado red de evacuación ...	84

CAPITULO VI.- NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN 86

Art. 6.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	86
6.1.1. Altura en calles horizontales	86
6.1.2. Altura en calles con declive	86
6.1.3. Altura en patios de parcela	86
6.1.4. Altura en edificación abierta	87
6.1.5. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima	87
6.1.6. Altura libre de los locales	87

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

6.1.7. Altura libre de pisos	88
Art. 6.2. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	88
Art. 6.3. PATIOS	88
6.3.1. Patios y espacios libres interiores de manzana	88
6.3.2. Patios de parcela cerrados	89
6.3.3. Patios abiertos	89
6.3.4. Patios mancomunados	90
Art. 6.4. CUERPOS VOLADOS CERRADOS, MIRADORES Y TERRAZAS	90
6.4.1. Balcones, Cornisas y Aleros	91
6.4.2. Entrantes y salientes	91
Art. 6.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	92
Art. 6.6. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES	92
6.6.1. Acceso a las edificaciones	93
6.6.2. Señalización de los edificios	93
6.6.3. Puerta de acceso	94
6.6.4. Portales	94
6.6.5. Escaleras	94
6.6.6. Elementos auxiliares	95
Art. 6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS	96
Art. 6.8. DEPÓSITOS DE ESCOMBROS O MATERIALES	101
Art. 6.9. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS ...	101
6.9.1. Definición	101
6.9.2. Aplicación	101
Art. 6.10. CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS	102
6.10.1. Edificabilidad bruta de parcela edificable	102
6.10.2. Superficie ocupable de parcela edificable	103
6.10.3. Fondo máximo edificable	103
CAPITULO VII.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	104
Art. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO	104
7.1.1. Responsabilidades	104
Art. 7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL	105
7.2.1. Vertidos sólidos	105
7.2.2. Vertidos líquidos	106
7.2.3. Contaminación acústica y vibratoria	106
7.2.4. Protección contra incendios	106
7.2.5. Desarrollo de actividades diversas	106
Art. 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA	107
7.3.1. Protección del perfil del núcleo	107
7.3.2. Hallazgos de interés	107
7.3.3. Protección del paisaje	107
7.3.4. Conservación de los espacios	108
7.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados	108

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

7.3.6.	Mobiliario Urbano	108
7.3.7.	Elementos de servicio público	109
7.3.8.	Anuncios	109
7.3.9.	Señalización del Tráfico	110
7.3.10.	Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios	110
7.3.11.	Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos	111
7.3.12.	Servidumbres urbanas	111
Art. 7.4.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	111
7.4.1.	Ordenanza de conservación periódica de fachadas	111
7.4.2.	Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos	111
7.4.3.	Protección del Patrimonio catalogado	112
Art. 7.5.	CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE FACHADA	116
7.5.1.	Fachadas	116
7.5.2.	Cubiertas	116
7.5.3.	Balcones	117
7.5.4.	Huecos de fachada	117
7.5.5.	Molduras	118
7.5.6.	Canalones y bajantes	118
7.5.7.	Carpintería	118
7.5.8.	Persianas	119
7.5.9.	Rejas	119
7.5.10.	Toldos	119
7.5.11.	Rótulos	119

TITULO SEGUNDO.- NORMAS ESPECÍFICAS DE CADA CLASE DE SUELO 120

CAPITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO 120

Art. 8.1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS	120
8.1.1.	Definición y ámbito	120
8.1.2.	Categorías	120
8.1.3.	Suelo rústico común	120
8.1.4.	Suelo rústico con protección	121
8.1.5.	Infraestructura y sistemas generales	121
Art. 8.2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO	121
8.2.1.	Criterios de utilización	121
8.2.2.	Usos admitidos, autorizables y prohibidos .	122
8.2.3.	Carácter de las limitaciones	123
8.2.4.	Actos sujetos a licencia	123
8.2.5.	Normas concurrentes	124
Art. 8.3.	DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE	

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

	PLANEAMIENTO	124
	8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales	124
	8.3.2. Determinaciones	125
Art.	8.4. PARCELACIONES RÚSTICAS	125
	8.4.1. Concepto de parcelación	125
	8.4.2. Carácter rústico	125
	8.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa	125
	8.4.4. Documentación de la solicitud de autorización	125
	8.4.5. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima	126
	8.4.6. Edificaciones existentes	127
	8.4.7. Licencias y autorizaciones anteriores	127
	8.4.8. Protección de dominio público	128
	8.4.9. Expropiaciones	128
Art.	8.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	128
	8.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas	128
	8.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias	130
	8.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y viviendas unifamiliares aisladas	131
	8.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes	134
	8.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización de emplazamiento	135
	8.5.6. Condiciones comunes de edificación	138
	8.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios	140
	8.5.8. Condiciones estéticas	141
Art.	8.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN	142
	8.6.1. Oportunidad	142
	8.6.2. Fines	142
	8.6.3. Método	143
	8.6.4. Resolución	144
Art.	8.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN	145
	8.7.1. Núcleo de población	145
	8.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población	145
Art.	8.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN	146
	8.8.1. Concepto, tipos y ámbito	146

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

8.8.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección	147
8.8.3. Superposición de protecciones	148
8.8.4. Condiciones específicas del suelo rústico de protección infraestructuras.....	148
8.8.5. Condiciones específicas del suelo rústico de protección natural por afección de cauces y riberas	150
8.8.5. Condiciones específicas del suelo rústico de protección natural por afección de vías pecuarias... ..	156
8.8.6. Condiciones específicas del suelo rústico de protección cultural	156

**CAPITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO
URBANO** 157

Art. 9.1. ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS	157
Art. 9.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN POSTERIOR EN SUELO URBANO	158
Art. 9.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA	159
Zona CA. Casco antiguos del núcleo	159
Zona CU. Casco urbano	162
Zona CE. Casco Ensanche... ..	167
Zona E. Dotacional	172
Art. 9.4. ACTUACIONES AISLADAS.....	174
Art. 9.5. ACTUACIONES INTEGRADAS.....	174

**CAPITULO X.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO
URBANIZABLE** 175

Art. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	175
10.1.1. Delimitación	175
10.1.2. División en sectores	175
10.1.3. Coeficientes de ponderación	175
Art. 10.2. RÉGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	176
10.2.1. Sistemas de actuación	176
10.2.2. Planes Parciales	176
10.2.3. Unidades de actuación	176
10.2.4. Ejecución de infraestructuras	

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

	y sistemas generales	176
10.2.5.	Obras y Proyectos de Urbanización	176
10.2.6.	Derecho a edificar	177
10.2.7.	Edificación y urbanización simultánea	177
10.2.8.	Parcelación	178
Art. 10.3.	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	178
Art. 10.4.	CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA	179
10.4.1.	Promotor	179
10.4.2.	Garantía	179
10.4.3.	Plazos para presentación de Planes Parciales	179
10.4.4.	Licencias de parcelación	179
10.4.5.	Paralización de expedientes	180
10.4.6.	Incumplimiento de obligaciones	180
10.4.7.	Entidades urbanísticas colaboradoras	180
10.4.8.	Disolución de Juntas de Compensación	180
Art. 10.5.	ZONAS DE ORDENANZA	180
	Normas particulares para el suelo residencial	181
Art. 10.6.	UNIDADES DE GESTIÓN	192

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa