

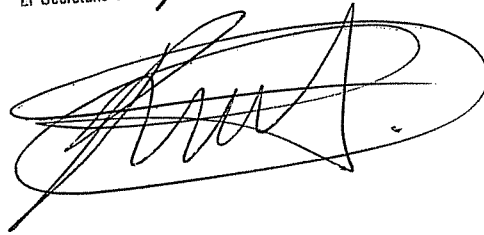
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL. 1985

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Proyecto de *Revisión NN 55* del municipio de *Sacedas* ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día *10 de julio de 1985*

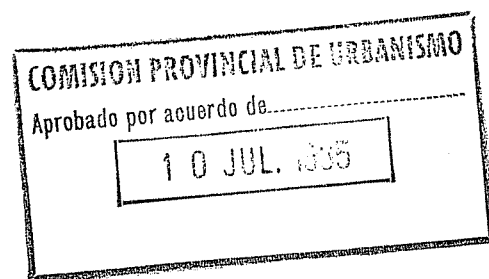
Guadalajara, *10 de julio de 1985*  
El Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo



DOCUMENTO I - MEMORIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Proyecto de \_\_\_\_\_ del municipio de \_\_\_\_\_ ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día \_\_\_\_\_

Guadalajara, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
El Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo



## I N D I C E

### CAPITULO I - FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.

#### 1.1.- Finalidad de su promulgación

- 1.1.1.- Objeto de las Normas Subsidiarias
- 1.1.2.- Ambito de las Normas y Area de estudio

#### 1.2.- Aspectos generales de su formulación

- 1.2.1.- Conveniencia y oportunidad de la redacción de las Normas Subsidiarias.
- 1.2.2.- Competencia y Organismo que formula las Normas Subsidiarias
- 1.2.3.- Metodología de redacción de las Normas y su desarrollo
- 1.2.4.- Tramitación
- 1.2.5.- Carácter subsidiario del Planeamiento General
- 1.2.6.- Período de vigencia

#### 1.3.- Contenido de las Normas

- 1.3.1.- Criterios de contenido
- 1.3.2.- Referencia de adecuación del contenido de las Normas Subsidiarias

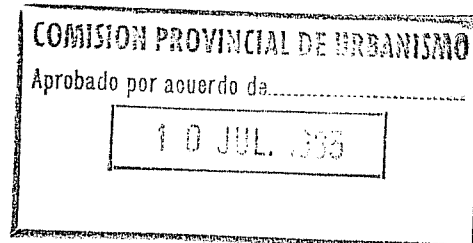
### CAPITULO II - INFORMACION URBANISTICA

#### 2.1.- Encuadre municipal

- 2.1.1.- Descripción geográfica del municipio
- 2.1.2.- Encuadre territorial y contexto espacial
- 2.1.3.- Encuadre político-administrativo

#### 2.2.- Características físicas del territorio

- 2.2.1.- Topografía y rasgos fisiográficos
- 2.2.2.- Características geológicas, litológicas y geotécnicas
- 2.2.3.- Características hidrológicas
- 2.2.4.- Edafología, estado actual del territorio y vegetación
- 2.2.5.- Climatología
- 2.2.6.- Recursos naturales existentes
- 2.2.7.- Características paisajísticas
- 2.2.8.- Características ecológicas
- 2.2.9.- Recursos turísticos



2.3.- Las características socio-económicas del municipio

- 2.3.1.- Aspectos demográficos
- 2.3.2.- Las actividades económicas
- 2.3.3.- Los aspectos sociales y socio-económicos

2.4.- Características urbanas del municipio

- 2.4.1.- Tipo de agrupaciones urbanas existentes
- 2.4.2.- Los sistemas generales
- 2.4.3.- Los usos urbanos
- 2.4.4.- El modelo territorial actual
- 2.4.5.- Características de los elementos urbanos
- 2.4.6.- Los aspectos medio ambientales y paisajísticos de las agrupaciones urbanas.

2.5.- Afecciones al planeamiento

- 2.5.1.- El planeamiento vigente y sus antecedentes
- 2.5.2.- Las Normas legales más sobresalientes
- 2.5.3.- Proyectos en curso o programados
- 2.5.4.- De protección

CAPITULO III - ANALISIS, OBJETIVOS Y PROGRAMA URBANO.

3.1.- Análisis urbanístico del municipio

- 3.1.1.- Planteamiento de los problemas urbanísticos actuales
- 3.1.2.- Análisis de las aptitudes naturales del término
- 3.1.3.- Relación de los condicionamientos existentes
- 3.1.4.- Análisis de las expectativas de desarrollo urbano

3.2.- Objetivos de planeamiento

3.2.1.- Objetivos generales

- 3.2.1.1.- Finalidad del planeamiento
- 3.2.1.2.- Objetivos metodológicos para llegar al modelo de estructura municipal.
- 3.2.1.3.- Objetivos básicos de partida
- 3.2.1.4.- Jerarquización de objetivos y política urbanística

3.2.2.- Objetivos específicos

- 3.2.2.1.- Principios de diseño de la ordenación urbana
- 3.2.2.2.- Criterios de calificación del suelo
- 3.2.2.3.- Criterios de gestión al planeamiento

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
 Aprobado por acuerdo de.....  
 10 JUL. 1975

CAPITULO IV - TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA

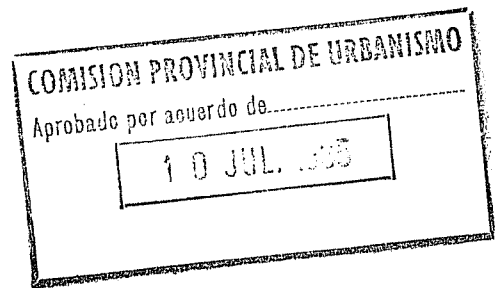
4.1.- Conceptos de la participación pública considerados en la redacción de las Normas.

- 4.1.1.- Aspecto legal
- 4.1.2.- Aspecto formal
- 4.1.3.- Aspecto real
- 4.1.4.- Aspectos prácticos de la participación

4.2.- Análisis del resultado de la participación pública

CAPITULO V - DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE NORMAS SUBSIDIARIAS

- 5.1.- Diseño de la ordenación urbana. Modelo territorial
- 5.2.- Criterios de clasificación del suelo
- 5.3.- Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible



## CAPITULO I - FINES Y OBJETIVOS DE LA REVISION.

### 1.1.- FINES Y OBJETO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El objeto de la presente Revisión es la actualización de las determinaciones contenidas en las vigentes Normas en los términos que señala el artículo 154-3 del Reglamento de Planeamiento, a fin de acomodar el documento a lo previsto en los artículos 91b y 93 del Reglamento de Planeamiento, consistente en:

Definir para el municipio la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Señalar los fines y objetivos de su promulgación con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como el carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalando su período de vigencia.

Clasificar el término municipal mediante la delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para urbanizar y en el suelo no urbanizable.

Definir el concepto de núcleo de población con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no edificable y en las áreas aptas para la urbanización en tanto no sean aprobados los correspondientes planes parciales de éstas últimas.

Asignar los usos pormenorizados para el suelo urbano y los usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los planes parciales.

Fijar las Normas Urbanísticas en las diferentes clasificaciones de suelo, a nivel de ordenanzas en el suelo urbano.

Señalar el esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y provisiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano. El esquema de infraestructuras y servicios se refiere a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL. 65

Definir el trazado y características de la red viaria del suelo urbano, o determinación de alineaciones, definiendo geoméricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.

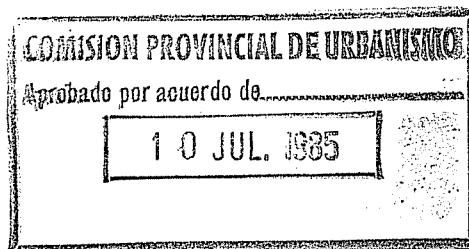
Señalar y delimitar las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación en esta zona.

Estimar la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

#### 1.2.- AMBITO DE LAS NORMAS Y AREA DE ESTUDIO.

El ámbito de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se circunscribe al territorio que comprende el término municipal de Sacedón y anejos.

El área de estudio abarca el término municipal y el contexto espacial que ejerce influencia en el desarrollo urbano municipal.



## CAPITULO II - INFORMACION URBANISTICA.

### 2.1.- ENCUADRE MUNICIPAL.

El término de Sacedón se sitúa en la meseta central, ocupando la región superior de la Cuenca del Tajo.

La extensión del término es de 113,28 Km<sup>2</sup>. y su altitud media es de 804,40 m. sobre el nivel del mar.

La forma del término es muy irregular.

#### 2.1.1.- Encuadre territorial y concepto espacial.

Situado en el límite Sur de la provincia de Guadalajara, linda al Sureste con la provincia de Cuenca.

Se encuentra a 60 Km. de Guadalajara capital.

Pertenece a la tercera Alcarria, comarca delimitada por los - cursos del Tajo y del Guadiela. Se extiende sobre terrenos de origen miocénico y oligocénico en su mayoría, con franjas de origen cretáceo en el extremo oriental.

Sus comunicaciones son escasas, en general, y no pasan de carácter local, excepto por la Carretera Guadalajara-Cuenca, en la actualidad con tramos sin terminar.

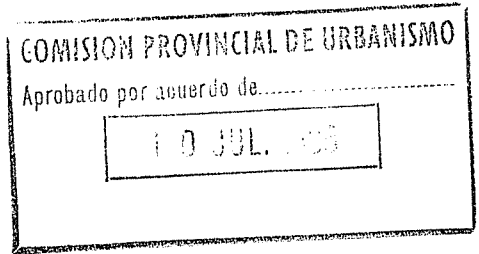
La comarca cuenta con las importantes reservas de agua de los embalses de Entrepeñas y Buendía. Posee abundantes zonas de - encinas y grandes extensiones de pino en su extremo oriental. Abunda la caza menor y los cotos de pesca, así como los paisajes de interés, principalmente sobre los pantanos y sierras.

#### 2.1.2.- Encuadre Histórico.

Sacedón fue de la jurisdicción de Huete, hasta adquirir jurisdicción propia en 1.553. Su iglesia parroquial es del siglo - XVI, con la particularidad de tener las columnas inclinadas.

A la entrada de la villa está la ermita de la Cara de Dios, - del siglo XVII.

En cuanto a Córcoles, su desarrollo histórico ha estado marcado y ha corrido paralelo al Monasterio de Monsalud. El origen de este monasterio ha sido objeto de fuertes controversias, - entre los historiadores que se han ocupado de este tema.



Se han propuesto tres hipótesis:

- La que atribuye el origen a la princesa Clotilde, a la que en este lugar se le apareció la Virgen y en su honor erigió el monasterio.
- La que atribuye su fundación a Alfonso VII, en 1.141.
- La que postula que fue Alfonso VIII quien lo fundó, antes de la conquista de Cuenca.

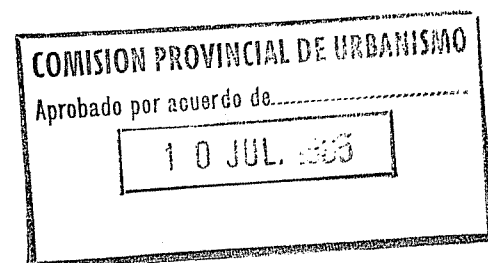
Se tiene referencia exacta de que en el año 1.167 ya habitaban en el convento frailes de la orden de San Benito, siendo su abad Fortún Donato, en este año, se donó al convento el pueblo de Córcoles.

Antes de terminar el siglo XII, se adoptó la reforma cisterciense.

En el monasterio existe la sepultura de Nuño Pérez de Quiñones, maestro de la Orden de Calatrava, en 1.212.

Actualmente el estado del monasterio es de lamentable ruina, aunque está en fase de ejecución un Proyecto de Consolidación.





## 2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO.

### 2.2.1.- Topografía y datos fisiográficos.

El relieve presenta, en general, una morfología prácticamente llana.

Son terrenos en los que aparecen niveles de areniscas y conglomerados cuya resistencia a la erosión ocasiona que las formas de relieve muestren una serie de resaltes topográficos de estabilidad natural bastante elevada.

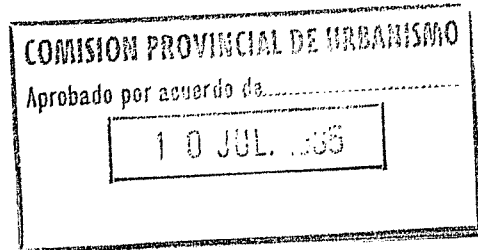
Las pendientes topográficas son, normalmente, inferiores al 7%, excepto en la región Oeste del término en la que aparecen zonas abruptas con pendientes más acusadas (del 20 al 30%) e inestables, y la zona noroeste con pendientes del 7 al 15%, ésta última presenta un grado de estabilidad natural elevado, a excepción de los problemas que puedan aparecer en los bordes y los conectados a su mayor o menor grado de disolución.

Al ir descendiendo hacia el Sureste, los terrenos van presentando formas alomadas más o menos acusadas, cuya estabilidad es precaria. Con zonas inestables bajo la acción del hombre aunque estables en condiciones naturales, las cuales alternan con formas de relieve llano y de mayor grado de estabilidad.

### 2.2.2.- Características geológicas , litológicas y geotécnicas.

Los terrenos de la zona Oeste del término, situados entre los embalses de Entrepeñas y Buendía, son cretácicos indiferenciados. Los materiales litológicos de este sector, son principalmente calizas y dolomías con intercalaciones aisladas de margas y arenas poco consistentes. Las rocas dominantes son duras, compactas, muy resistentes a la erosión y con colores grises claros y rojizos, mientras que las accesorias presentan tonalidades verdosas y grisáceas y son muy fácilmente erosionables.

Desde el punto de vista geotécnico, estos terrenos presentan condiciones constructivas desfavorables, con problemas de tipo geomorfológico debidos a las pendientes acusadas, que en ocasiones superan el 30%. Son terrenos con capacidad de carga alta, sin que se produzcan asentamientos.



En la zona del casco urbano de Sacedón hay una estrecha franja, en sentido Norte Sur, con terrenos terciarios de origen paleógeno, consta de una serie compleja de areniscas, conglomerados, calizas y margas que presentan abundantes cambios de facies. Esta formación paleógena se distribuye desde las estribaciones orientales de la sierra de Altomida hasta las occidentales de la serranía de Cuenca, si bien su máxima representación está en los alrededores del río Guadiela.

Esta misma formación aparece en el extremo Sureste del término.

En su litología se alternan niveles de materiales granulares, por lo general de colores rojizos, elevada potencia y fácilmente erosionables, con areniscas y conglomerados, con buzamiento al Este, coloración ocre y potencia reducida (2 a 5 m.) y con afloramientos aislados de yeso blanquecino o yesos cristalizados.

En cuanto a sus características geotécnicas son terrenos con condiciones constructivas aceptables y problemas de tipo geomorfológico y geotécnico.

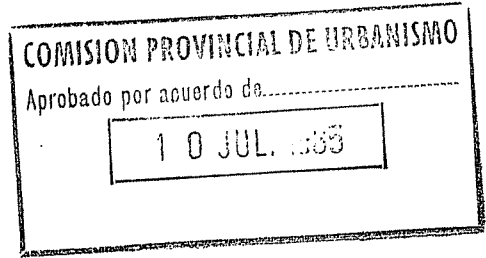
Se observa en ellos una alternancia de litologías cementadas y no cementadas de desigual resistencia a la erosión, lo cual trae como consecuencia la aparición de una serie de problemas morfológicos (deslizamientos, desmoronamientos, acumulaciones de bloques sueltos, etc), en las áreas de contacto de las diferentes litologías. Así mismo su comportamiento mecánico es muy distinto, pudiendo eventualmente producirse problemas relacionados con este hecho.

Se admite que, en general, sus materiales soportarán capacidades de carga medias.

A continuación existe otra franja de terreno, también en sentido Norte-Sur, de mayor anchura. Son formaciones terciarias de el Neógeno, específicamente del mioceno, con conglomerados, areniscas, margas y arcillas.

Se ha citado en Sacedón la presencia de Anchiterium, pero en general no hay pruebas paleontológicas de la edad de este término.

La litología está representada por potentes depósitos de sedimentos granulares escasamente cementados, con intercalaciones de gravas y dando sobre el terreno una coloración rojiza.



En general su resistencia a la erosión es baja. Las características geotécnicas son iguales a las descritas en los terrenos de origen paleógeno, con condiciones constructivas -- aceptables y problemas de tipo geomorfológico y geotécnico.

En la zona del monte de Monsalud y un pequeño vértice del Este del término aparecen terrenos pontienses formados por calizas lacustres fosilíferas, compactas y blanquecinas, con -- pequeñas intercalaciones de margas y arenas, y recubrimien-- tos de arcillas rojizas procedentes de su alteración, entre las que se observan cantos calizos irregulares y con una lige-- ra pátina rojiza.

Estos terrenos presentan condiciones constructivas aceptables con problemas de tipo geotécnico debido a que la tabla cali-- za puede ser rebasada al ejecutar obras sobre ella, o pueden no absorber toda la carga que se le aplique.

Sus materiales admitirán cargas de magnitud elevada, no sien-- do normal la aparición de asentamientos.

El resto del término está formado por terrenos miocénicos, -- pertenecientes al Vindoboniense. Su litología presenta una al-- ternancia de margas arcillosas blanquecinas, arcillas calizas y yesos cristalizados, dando en conjunto una coloración que os-- cila de gris a blanquecina a ocre.

Normalmente su resistencia a la erosión decrece de manera sen-- sible, apareciendo recubierta por sedimentos limosos proceden-- tes de la alteración tanto química como física.

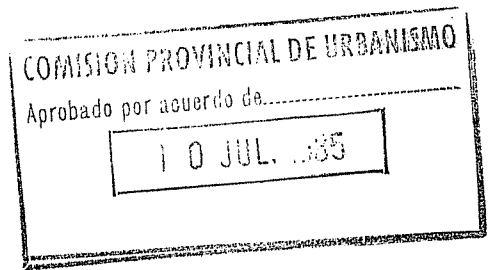
Desde el punto de vista geotécnico, sus características son -- engañosas, ya que en principio admiten capacidades de carga -- medias y asentamientos de la misma magnitud, pero la disolu-- ción de los yesos producen en algunos puntos oquedades en el terreno que al ser sometido a carga, puede ceder bruscamente.

Son por tanto, terrenos con condiciones constructivas desfavo-- rables, con problemas de tipo litológico, hidrológico y geo-- técnico.

2.2.3.- Características hidrológicas.

Sacedón pertenece a la cuenca hidrográfica del río Tajo, en su margen derecha.

Está comprendido entre la isolínea de lluvia útil de 100-400 mm/año, esta cifra es conceptualmente equivalente a la esco-- rrentía total y representa el agua de precipitación que esca-- pa a la evapotranspiración y que escurre sobre el terreno o se infiltra en él.



El valor de la recarga natural subterránea para el sistema acuífero al que pertenece, es de 150 hm<sup>3</sup>/ año.

Los arroyos más importantes son:

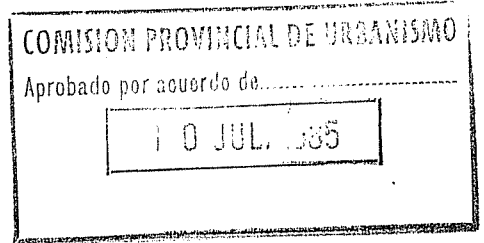
- El de Valdelafuente, situado al Sur del casco urbano de Sacedón y que desemboca en el pantano de Buendía, y el de Valdecórcolas que atraviesa longitudinalmente el núcleo de Córcoles y que en la zona Sur de éste, recibe el nombre de río de Sacedón, su caudal es constante a lo largo de distintas estaciones.

La zona de Córcoles tiene muchas fuentes y manantiales, de los cuales algunos se utilizan para el abastecimiento de agua potable, y otros para el riego aunque generalmente éste se realiza con las aguas del río de Sacedón.

Desde el punto de vista hidrogeológico, se distinguen tres zonas:

- La mayor parte del término está formada por terrenos semipermeables. Con mantos acuíferos en profundidad, generalmente -cautivos. El drenaje es deficiente y se realiza en superficie por escorrentía poco activa.
- La zona Noreste del término presenta, en general, terrenos impermeables con drenaje aceptable por escorrentía superficial. Debido a la existencia de yesos y a su fácil disolución, las aguas que discurren por aquí serán altamente selénicas.
- En la zona del monte de Monsalud los materiales se consideran impermeables, pero se admite una cierta permeabilidad ligada a su grado de fracturación. El drenaje es aceptable y se realiza por percolación por fisuración en las rocas.

El peligro de contaminación de los acuíferos subterráneos es grande en los terrenos semipermeables y en los que hay fisuración.



#### 2.2.4.- Edafología, estado actual del territorio y vegetación.

Desde el punto de vista edafológico, Sacedón presenta 5 tipos de suelo:

- En la zona Este del término, antes de llegar al núcleo de Sacedón y extendiéndose en sentido Norte-Sur, y en el monte de Monsalud, aparecen renzinas sobre calizas y margas, asociadas a suelos pardocalizos, suelos poco evolucionados, litosuelos y relictos de terra rossa.

Son suelos con perfil A/C, formados sobre materiales calizos, con desarrollo de un horizonte húmico abundante en humatos cálcicos. La erosión de estos suelos es muy intensa. Su ph es aproximadamente neutro. La relativa abundancia de materia orgánica provee a estos suelos de una alta capacidad de cambio.

Son suelos para aprovechamiento forestal, único medio de proteger la fuerte erosión. La agricultura en estas áreas es casi siempre pobre.

- Contiguos a las renzinas aparecen suelos poco evolucionados sobre derrubios calizos de ladera, asociados a renzina, suelos pardo-calizos pedregosos y sedimentos relictos de terra rossa.

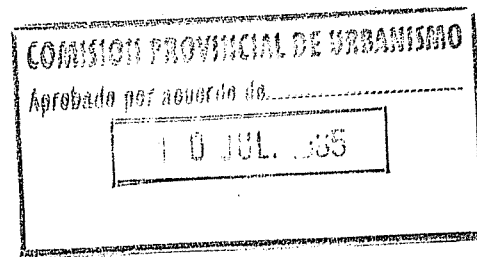
Su importancia agronómica es escasa, ya que las pendientes y lo abrupto del terreno impiden prácticamente el laboreo. En ellos domina una intensa actividad erosiva prácticamente irreversible, ya que profundiza cárcavas.

En estos escarpes hay abundante pedregosidad; su aprovechamiento aconsejable es forestal.

- En la zona central del término, y pequeñas áreas al Oeste, se encuentran suelos pardo-calizos sobre alternancia de margas, areniscas y conglomerados calizos, asociados a xerorenzinas y litosuelos calizos.

Son suelos de horizontes A/(B)/C con presencia de carbonato cálcico en todos los horizontes. La profundidad de estos suelos es suficiente para el cultivo.

Su aprovechamiento de régimen de regadío tiene buenas perspectivas, siempre que la fisiografía no forme un acúmulo de sales en las depresiones con los consiguientes problemas para los cultivos. En las zonas más abruptas tienen un buen aprovechamiento forestal.



- En la zona Centro-Este hay xerorendzinas sobre yesos y margas yesíferas, asociadas a suelos pardos de yesos y litosuelos de yesos.

Estos suelos sufren, en general, fuertes sequías, intenso calentamiento y paralización de la actividad biológica, con fuerte destrucción de la materia orgánica por oxidación, favorecida a su vez por el cultivo normal en ellos y el alto contenido en carbonato cálcico. Los más magrosos son capaces de retener la humedad necesaria.

Estos yesos tienen una erosión muy intensa, en vaguadas y zonas depresivas suele haber acumulación de sedimentos, en las que el suelo tiene mejores características cultivables pero que a veces presenta dificultades por la acumulación de sales.

El aprovechamiento agrícola es difícil, sin apenas aprovechamiento ganadero, estos suelos tienen como mejor recurso la repoblación forestal.

- En las márgenes del río de Sacedón los suelos son poco evolucionados sobre sedimentos margosos, asociados a suelos vérticos.

Son suelos asentados en depresiones topográficas, originadas por erosión diferencial entre las calizas duras y las margas blandas.

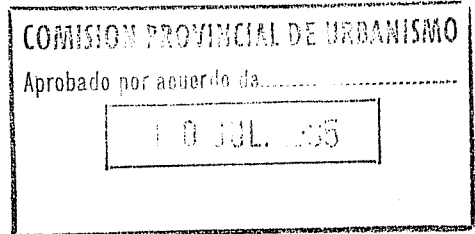
Tienen un apreciable valor agrícola en el cultivo de cereales y leguminosas en régimen de secano, influenciados por los procesos erosivosedimentarios y por el hombre. (Plano - 5 A).

En cuanto a la cobertura vegetal se han descrito varias unidades sociológicas. En los suelos de rendzinas yesíferas sólo aparece Gypsophila, matorrales de bajo porte no muy cerrado, pertenecientes a la clase Onomida-Rosmarineta.

La vegetación ruderal y de los cultivos está formada principalmente por Secalión mediterraneum de los cultivos cereales, Diplotaxión de los cultivos de olivos y otros de secano; Panico-Seriation de los cultivos de regadío.

Los matorrales más típicos son los romerales y salviares.

La alianza fundamental es la Querción rotundifoliae.



#### 2.2.5.- Climatología.

Los datos pluviométricos han sido tomados en la estación de Alhóndiga, seleccionada entre las más cercanas a Sacedón y Córcoles por su semejante altitud y por la calidad de información metereológica que ofrece.

El número de años de observación es de 10.

La información termométrica se ha tomado en la estación climatológica de Almonacid de Zorita (Salto Bolarque), en función de su semejante altitud, la fiabilidad de sus datos térmicos y su proximidad (teniendo en cuenta que el número de estaciones con datos térmicos es inferior al de estaciones pluviométricas).

El número de años de observación es 26.

El viento dominante es del Suroeste, vientos ábregos, que -- proporcionan las lluvias más importantes a la cuenta del Tajo.

En los meses de Julio y Agosto los vientos no tienen una dirección predominante, son de varias direcciones.

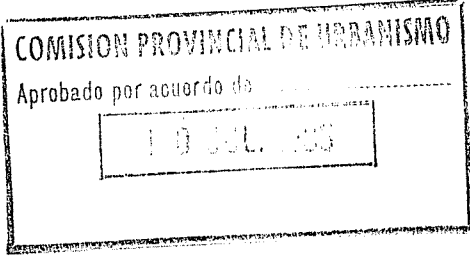
PRECIPITACIONES ( MM )	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Anual
Precipitación media mensual	79	99	57	60	49	49	18	8	48	54	110	51	682
Precipitación máxima en 24 horas.	30	34	28	31	25	27	52	10	32	29	64	38	64
Nº medio mensual de días de lluvia.	11	10	8	12	13	10	5	4	8	9	13	7	110
Nº medio mensual de días de nieve.	2	3	3	1	0	0	0	0	0	0	1	3	13
Nº medio mensual de días de granizo.	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	6
Nº medio mensual de días de tormenta.	0	1	1	3	4	6	5	3	3	1	1	0	28
Nº medio mensual de días de niebla.	9	3	2	1	1	1	0	0	1	1	6	6	31
Nº medio mensual de días de rocío.	0	0	0	2	3	3	3	2	3	3	1	0	20
Nº medio mensual de días de escarcha.	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	3	2	8
Nº medio mensual de días en los que la nieve cubre el suelo.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nº medio mensual de días con lluvia inferior a 0,1 mm.	1	1	2	2	3	2	2	2	1	2	1	2	21
Nº medio mensual de días con lluvia igual o mayor 0,1 mm.	13	13	10	11	11	9	3	3	7	8	13	9	110
Nº medio mensual de días con lluvia igual o mayor 1 mm.	10	11	8	7	8	7	2	2	6	7	10	7	85
Nº medio mensual de días con lluvia igual o mayor 10 mm.	3	4	2	2	1	2	1	0	2	2	4	1	24
Nº medio mensual de días con lluvia igual o mayor 30 mm.	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
Precipitación máxima mensual	173	137	131	109	174	85	53	19	147	129	232	97	--

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 85



TEMPERATURAS ( °C )	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Anual
Temperatura máxima absoluta	20	26	25	29	35,5	39	39,5	40	37,5	32	25	17,5	40
Temperatura mínima absoluta	-13,5	-11,5	-6	-4	-1,5	-4	8,5	7	3,5	-2,5	-5	-10,5	-13,5
Temperatura media de las máximas	10,1	12,2	15,0	18,3	23,3	27,7	32,2	31,8	27,0	20,7	12,5	9,7	20
Temperatura media de las mínimas.	0,7	1,2	3,2	5,6	9,2	13,1	15,9	15,3	12,5	8,8	3,7	0,3	7,5
Temperatura media mensual	5,4	6,7	9,1	12	16,2	20,4	24,3	23,5	19,8	14,7	8,5	5,1	13,8
Nº medio de días con temperatura mínima igual o menor a - 5°C.	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	6
Nº medio de días con temperatura mínima igual o menor 0°C	14	11	6	2	0	0	0	0	0	1	7	15	56
Nº medio de días con temperatura mínima igual o mayor de 20 °C.	0	0	0	0	0	1	4	3	0	0	0	0	8
Nº medio de días con temperatura máxima igual o mayor de 25°C.	0	0	0	0	6	12	27	23	10	0	0	0	78
Nº medio de días con temperatura máxima igual o mayor de 30°C.	0	0	0	0	6	12	27	23	10	0	0	0	78

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL 2005



2.2.6.- Recursos naturales existentes.

- Agrícolas.

Las condiciones edáficas naturales del término no son las idóneas para una agricultura floreciente.

Los cultivos de secano son pobres, obedecen a situaciones en donde la fuerte erosión, los abundantes escarpes y pendientes y la pedregosidad son habituales. Por esta causa el aprovechamiento agrícola es difícil y la agricultura es casi siempre pobre. Muchos de los terrenos ya no se labran y están invadidos de matorral.

El olivar también se sitúa en posiciones desfavorables: excesiva pendiente, suelos esqueléticos. No es su medio óptimo.

En la zona sureste aparecen cultivos de cereal de secano y olivar con mayor valor agrícola, tanto por su posición topográfica, como por su naturaleza edáfica.

El regadío queda limitado a los huertos familiares, dedicados al auto-consumo y a la producción de hortalizas de época.

- Ganaderos.

La ganadería se dedica principalmente a la cría de cabras. No hay ganado vacuno. Podría llegar a ser un recurso importante, aunque tanto el aprovechamiento ganadero del suelo como el de la cobertura vegetal no son los ideales.

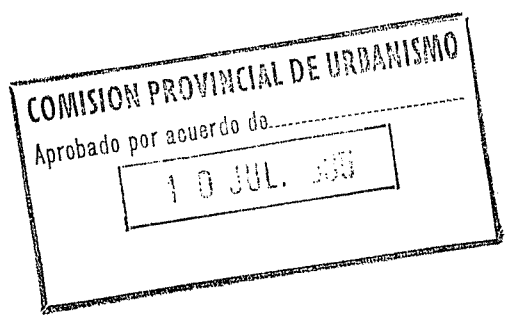
- Piscícolas.

Los recursos piscícolas son los que se puedan derivar de las especies existentes de los pantanos y de la posibilidad de instalación de piscifactorias.

La zona queda fuera del área de la trucha. Hace años había cangrejos.

- La avicultura.

Sólo se da a nivel familiar.



- Cinegéticos y faunísticos.

En cuanto a caza menor, abunda la perdiz roja y son frecuentes la codorniz, paloma, tórtola y liebre, el conejo se encuentra raramente.

Dentro de las especies de caza mayor se encuentra el jabalí, que actualmente es escaso.

Cabe destacar la presencia en esta zona de una interesante especie de la faunística ibérica, el lince.

- Forestales.

Los recursos forestales no son de interés, predomina la encina y el pino.

La productividad potencial forestal es en la zona del Monte de los Frailes entre 4,5 y 6 m<sup>3</sup>/ha/año.

En el resto del término aparecen tierras con limitaciones moderadamente graves para el crecimiento de bosques productivos.

Su productividad potencial está comprendida entre 3 y 4,5 m<sup>3</sup>/ha/año.

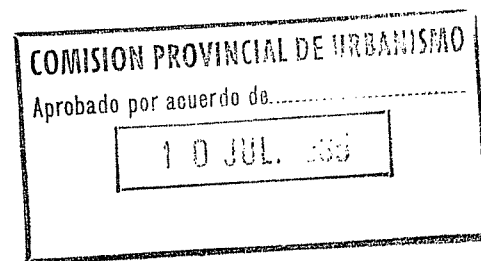
- Mineros.

En la zona de Córcoles existe un importante yacimiento yesífero del Mioceno de primera calidad.

Los estratos en su mayoría son horizontales.

Las reservas de la masa yesífera a la que pertenece, al Nordeste de Anguix, se calculan de 21 millones de metros cúbicos, siendo las reservas totales de toda la zona yesífera de la parte occidental de la sierra de Altomira de 180 millones de metros cúbicos.

Existen yacimientos masivos y diversos de uranio, cuyo origen está comprendido entre el mioceno y el cuaternario. Actualmente este yacimiento es improductivo.



### 2.2.7.- Características paisajísticas.

Sacedón se encuentra al pié de la vertiente oriental de la sierra de Altomira, y constituye el paso de la Alcarria a la Serranía.

El Anticlinal cretácico de Altomira levanta sus estratos calizos hasta más de 1.000 m. de altitud (1.043 en Puerta Cambrón) y a su pié se sitúa el pueblo, sobre las mojas oligocénicas puestas al descubierto por la erosión que ha barrido los pisos de caliza y arcillas miocenas, sólo representados en los cerros que se levantan unos 3Km. al Este del pueblo - (Monte de Monsalud, Los Cabezuelos) que rebasan los 900 m. - de altitud y que, con la sierra antes citada, enmarcan el ondulado valle en que se orienta Sacedón, ampliamente abierto hacia el Sur, en tanto que hacia el Norte se va cerrando.

El paisaje se encuentra integrado en la tipología paisajística alcarreña, caracterizada fundamentalmente por los tajos -- producidos por la erosión fluvial y por los resaltes topográficos y pendientes acusadas en la primitiva mesa calcárea -- miocénica que forma las llamadas alcarrias.

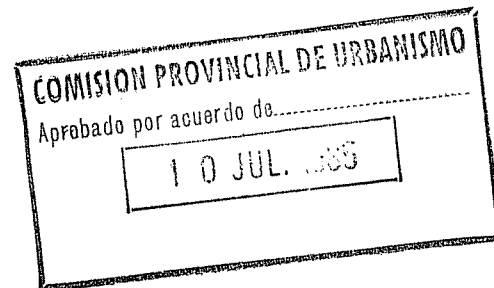
La incidencia del color en el paisaje es muy acusada, con tonalidades muy variadas, tanto puntuales como estacionales, debidas a los contrastes de la tierra, las manchas de cultivos, el arbolado y el pantano, que en las distintas estaciones ofrecen al visitante un paisaje cambiante y diferente.

Los itinerarios paisajísticos son abundantes y de interés, tanto por geomorfología del término, como por la integración del color en el paisaje y por la proximidad de los pantanos de Entrepeñas y Buendía.

La localización de los cascos urbanos de Sacedón y Córcoles - es la típica en la comarca, en una zona elevada y en pendiente. Estos conjuntos urbanos tienen una visibilidad máxima y - son a la vez centros emisores y receptores de vistas agradables.

La zona, en general, tiene un alto coeficiente de visibilidad, siendo las áreas de máxima ocultación la vega y el arroyo; si bien teniendo en cuenta la fácil accesibilidad de las zonas - más elevadas esta ocultación es mínima.

Como puntos emisores de vistas se pueden citar Los Cabezuelos, La Peña Abanto y Las Tres Marías.



Cabe destacar como punto de singular belleza las ruinas del Monasterio de Monsalud, en las cercanías de Córcoles.

Las actuaciones humanas con mayor incidencia negativa en el paisaje son los bloques de edificios construidos en el núcleo de Sacedón, desacordes con la tipología arquitectónica local y que producen ocultación de vistas y desequilibrio del conjunto rural.

#### 2.2.8.- Características ecológicas.

Se pueden distinguir 5 unidades ambientales:

- 1) Rendzinas sobre calizas y margas., con productividad media-baja. Es un ecosistema artificial, relativamente resistente y de fácil reversibilidad.

Esta unidad está dedicada al cultivo del olivo en laderas y superficies de pendiente suave.

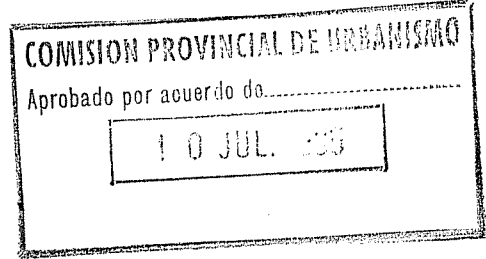
- 2) Suelos poco evolucionados sobre taludes calizos. Es un ecosistema artificial de fácil reversibilidad. Su productividad es baja. La actividad erosiva es muy intensa y puede llegar a ser irreversible.

Esta unidad necesita una protección del suelo, muy castigado por la erosión, y su mejor aprovechamiento por esta causa sería el forestal.

- 3) Suelos pardos calizos sobre margas. Productividad media-alta en régimen de regadío, en las zonas menos abruptas. Es un ecosistema artificial de reversibilidad media.

- 4) Xerorendzinas sobre yesos y margas, con intensa erosión y baja capacidad de retención de agua. Es un ecosistema artificial de productividad baja.

- 5) Suelos poco evolucionados asociados a vertisuelos. Productividad alta en régimen de secano. Ecosistema artificial de reversibilidad media.



2.2.9.- Recursos turísticos.

- Arqueológicos.

Al hacer excavaciones para buscar uranio se encontraron fósiles, restos óseos, molares, etc. A partir de estos hallazgos no se han realizado intentos de exploración sistemática, ni se ha tomado ninguna medida al respecto.

- Paisajísticos.

Los recorridos paisajísticos se concentran en tramos con vistas intermitentes de interés, destacando las del pantano de Buendía y el de Entrepeñas.

- Culturales.

+ Costumbres:

En Córcoles se celebran las fiestas en honor de la Virgen de Monsalud, el último domingo de Mayo y también el día de la Virgen del Rosario.

Durante los últimos dos años se celebran fiestas en agosto, como consecuencia de la vuelta de la población emigrada y la presencia de veraneantes.

Se organizan campeonatos de frontón, corridas de toros y bailes.

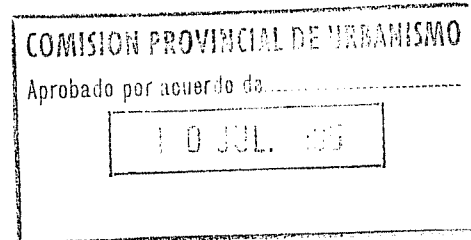
En Sacedón las fiestas también atraen a un nutrido grupo de gente, se celebran del 28 de agosto al 3 de septiembre, en honor de la Santa cara de Dios. El tercer domingo de septiembre se hace procesión y romería en honor de la Virgen del Socorro.

+ Patrimonio Histórico Artístico:

Su principal patrimonio declarado monumento nacional, es el Monasterio de Monsalud. Existen así mismo diversos edificios de interés que se detallan en el apartado 2.4.5.

- Deportivos.

Son de destacar los deportes náuticos y la caza.



- La demanda turística de Sacedón.

La evidencia de un incremento turístico, tanto exterior como interior que se apoya en la "acampada" tanto libre como a través de instalaciones "ad hoc", es notoria. No necesitamos aportar datos y cifras del desarrollo de esta demanda abstracta a lo largo de los últimos años.

La demanda concreta en la comarca que nos ocupa, se centra en la ruta de los Pantanos, que aparece como un gran centro de ocupación turística y deportiva a causa de sus características intrínsecas; de ellas destacamos:

- La cercanía a Madrid.
- El contar con recursos naturales.
- La aptitud para el desarrollo de deportes náuticos y de pesca.
- La localización como lugar de vacaciones.
- La aptitud para la práctica de la caza, etc.

Baste recordar que el pantano de Entrepañas tiene 4.060 Km<sup>2</sup>. de cuenca, una cota máxima de nivel de embalse de 717 m. y una longitud de 51 Km., lo cual corrobora la aptitud turística y deportiva.

Por otra parte, la propia experiencia apoya con los hechos lo que ya es demanda actual de unas instalaciones e infraestructuras turísticas y deportivas. Como dato estadístico de esta demanda sólo cabe remitirse al Estudio de METRA SEIS - que realizó por encargo de la Secretaría de Estado para el Turismo.

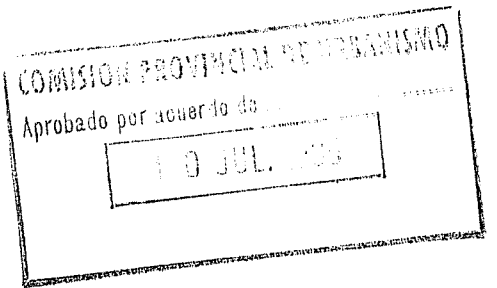
Ficha Referencia 1920911303  
 Capítulo 2  
 Apartado 2.1

"En verano más de 8.000 personas diarias y fines de semana - hasta 50 autocáres y después todos los coches particulares".

Ficha Referencia 1920911102  
 Capítulo 2  
 Apartado 2.1

(....) "Durante los meses de verano se calcula una población flotante de 8.000 personas de las que el 80% proceden de Madrid".

Otros cálculos concluirían que los visitantes a la zona en la temporada alta (Junio a Septiembre) de los años 76, 77 y 78 han rondado la cifra mínima de 200.000 personas.



- Las características turísticas.

La ordenación del ocio ha sufrido a lo largo de los últimos años una transformación de la que nuestro país no es una excepción. En efecto, el incremento del turismo interior, la nueva modalidad de turismo familiar, el creciente interés cultural y folklórico son variables fundamentales de esta transformación, variables, que en todo caso, se cumplen de un modo concreto en la Comarca de la Ruta de los Pantanos.

Subrayemos en primer lugar el interés deportivo. Sacedón cuenta con tres pantanos, Entrepeñas, Bolarque y Buendía, accesibles por sí mismos para el desarrollo de casi todos los deportes náuticos, incluso de aquellos que tradicionalmente han necesitado el marco del mar. Citemos: motonáutica, remo, vela, esquí acuático y actividades subacuáticas (incluyamos la variedad de esquí acuático sin motora, deporte cuya práctica se haría posible, dadas las características del pantano).

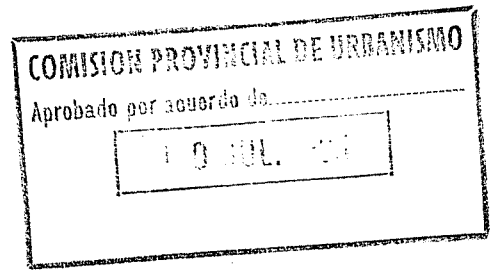
Añadamos el carácter de playas del 70% de la margen izquierda (Sacedón contaría en su término con 10 Km. de playa sobre el pantano) que hace posible un turismo familiar que tradicionalmente se desplaza hacia las costas españolas.

Otro dato a tener en cuenta por el propio carácter paisajístico y de entorno ecológico es la posibilidad de práctica -- ya en activo por otra parte -- de los deportes de pesca (lucio, blask bass, carpa roya, barbo, tenca, etc...) y caza -- (perdiz, conejo y liebre) (Albergue ICONA en Chillarón del Rey).

Pero también es importante el entorno cultural y artístico: En Sacedón y sus alrededores se suceden monumentos histórico artísticos (declarados como tales por el Ministerio de Cultura) que abarcan desde los vestigios romanos al estilo barroco, y tanto en construcción religiosa como civil.

Por fín, otra característica de esta demanda que no se debe olvidar es algo que estaría a caballo entre el folklore y el más puro interés antropológico: nos referimos a este conglomerado de aspectos que dan a la vida y la cultura de nuestra comarca un carácter idiosincrásico: construcciones, costumbres, artesanías populares y fiestas, sobre todo.

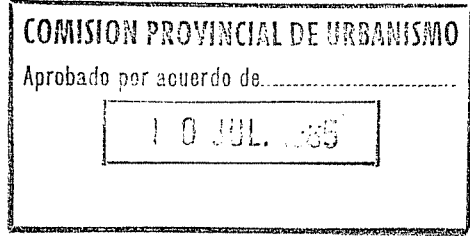




- La demanda de un turismo social.

Hasta ahora hemos ido desglosando algunos aspectos de las características turísticas del término municipal y de sus correspondientes ofertas en abstractos.

Los datos y la experiencia nos asegura la realidad del incremento de visitantes a nuestra comarca buscando en mayor o menor grado las distintas características reseñadas; -- nuestro interés en el desarrollo de nuestro municipio y comarca nos hace pensar, por todo lo dicho, en ir dotando -- progresivamente esta "Ruta de los Pantanos" de una infraestructura que no sólo incremento en número las personas que disfruten del ocio, sino que también mejora las condiciones de este disfrute.



2.3.- LAS CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DEL MUNICIPIO.

2.3.1.- Aspectos demográficas.

a) La población actual y sus características.

Según el censo de 1.980 la población actual permanente de Sacedón es 1.753 habitantes con una composición familiar media de 4,5 personas y una densidad de población de 7,45 hab/Km2. para el total municipal.

En Córcoles según el mismo censo la población es de 230 habitantes.

b) La dinámica geográfica.

En el período 60-65 el incremento de población absoluto de Sacedón fue de - 256 y su índice de crecimiento de 86,20. En Córcoles existían en 1.960, 637 habitantes que disminuyeron a 505 en 1.967, siendo su índice de crecimiento de 79,28.

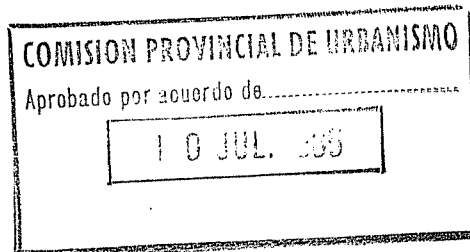
Estos índices coinciden con los que la provincia entera sufrió en el mismo período y que fue de 76,08.

Esa época fue la de mayor despoblación que ha tenido Guadaluajara y que dejó a gran número de pueblos totalmente abandonados.

La sangría demográfica se detuvo en los años setenta y en el período 75-80 el índice de crecimiento de Sacedón fue de 109,56, con un incremento poblacional absoluto de + 153; Córcoles también ha participado de este resurgimiento y aunque desde 1.960 hasta 1.975 perdió 407 habitantes, el movimiento se invirtió en el período 75-80, recuperando 20 habitantes.

El crecimiento provincial en el mismo período también fue positivo, con un índice de 101,42.

Desde 1.980 este incremento poblacional se mantiene, lenta pero continuamente, las poblaciones azotadas por la emigración van recuperando la vida, una vida diferente de la antigua, menos pegada al terreno, más diversa, caracterizada por un fenómeno nuevo, inimaginable hace 30 años, como es el turismo estival, los pantanos, la belleza natural de la tierra y su cercanía al congestionado alfoz madrileño permite un incremento de más de 8.000 personas durante el verano, de ellas, muchas son oriundos que rehabilitan las viviendas de sus mayores.



Este fenómeno desatado en los años setenta, generó una inmensa oferta de suelo, en forma de urbanizaciones como Lago Azul o Playas de Buendía, pero se ha demostrado que el crecimiento se producirá de forma menos explosiva que lo previsto y que la estructura urbana debe prever este crecimiento preparando suelo edificable de forma racional y en las cantidades que las circunstancias vayan aconsejando.

c) La población escolar.

En Sacedón únicamente se imparten clases de Preescolar y de EGB, los alumnos de BUP estudian en Pastrana y en Guadalajara.

Hay 10 aulas con aproximadamente 35 alumnos por aula.

El grupo escolar cuenta con una biblioteca cuyo presupuesto este año ha sido de 200.000 Pts.

El acondicionamiento térmico del edificio escolar nuevo es bueno, no así el de la parte antigua. La cantidad de muebles del centro es suficiente, pero sería deseable que fueran de mayor calidad.

En los comedores se dan 120 comidas al día. Tampoco hay ningún tipo de educación especial. En conjunto, las instalaciones docentes y deportivas comprenden aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>. de los que corresponden a cada alumno 14,57 m<sup>2</sup>, los valores estándar admiten 15 m<sup>2</sup>. por alumno, con lo que en este centro no existe déficit de superficie, sin embargo se considera que falta espacio para los deportes.

El 19,56% de la población está escolarizada, porcentaje muy próximo al valor normal del 16%. El porcentaje de alumnos de preescolar con respecto a la población total alcanza un valor de 4,33, teniendo como valor estándar el 4%.

Los alumnos de EGB suponen un 77,84% del número total de alumnos, en este caso también superior al valor normal (44%). El porcentaje de alumnos de EGB (15,23%) frente a la población total supera, como en el caso anterior, el valor admitido del 11%.

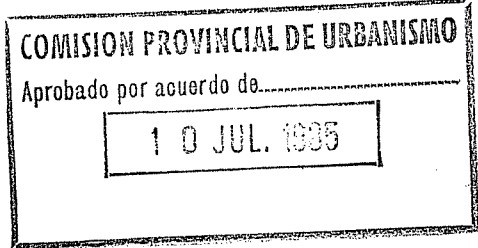
**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
 Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1985

Evolución de la población escolar.

Curso	79-80	80-81	81-82
Preescolar	Niños 27	Niños 32	Niños 41
	Niñas 22	Niñas 26	Niñas 35
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>58</b>	<b>76</b>
E.G.B.	Niños 95	Niños 112	Niños 120
	Niñas 113	Niñas 136	Niñas 147
<b>Total</b>	<b>208</b>	<b>248</b>	<b>267</b>
<b>Total alumnos</b>	<b>257</b>	<b>306</b>	<b>343</b>

El índice de crecimiento de la población escolar en este período ha sido de 133,4

No se imparten clases en Córcoles, en la actualidad acuden aproximadamente 20 niños a Sacedón. Asisten a clases de -- Preescolar y EGB desde hace 11-12 años, por esta causa no tenemos datos de evolución de la población escolar en Córcoles.



2.3.2.- Las actividades economicas

A) EL SECTOR PRIMARIO.

1º La Agricultura.

No es importante en el término, puede decirse que es - una actividad complementaria, ya que hay sólo cuatro ó cinco agricultores que se dedican exclusivamente a ella, el resto tienen otras actividades y la agricultura es - sólo un complemento.

La superficie total del término es de 11.328 Ha. y el nº de Hectáreas cultivadas no llega a 3.000.

Los cereales de secano ocupan 175 Ha. de las cuales 25 son de trigo, con una producción de 1.000 Kg/Ha. La cebada ocupa una extensión de 150 Ha., con una producción de 2000 Kg/Ha. La compran almacenistas particulares a - un precio de aproximadamente 15 Pts/Kg.

El suelo está ocupado normalmente por olivo, ya que es demasiado abrupto, pedregoso y calizo para el cultivo - del cereal.

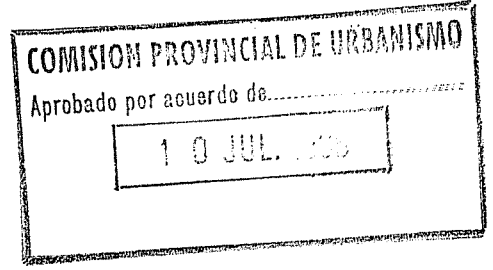
El olivo ocupa 2.000 Ha, muchas de ellas abandonadas. - No se encuentra en su medio óptimo. La producción media por Ha. es de 600Kg. se paga a 30-32 Pts/Kg. de aceituna La calidad del aceite es media-baja.

El olivo en los últimos años ha disminuido su rentabili- dad y esto no ha favorecido el desarrollo agrícola.

A la vid se dedican 500 Ha. La producción es de 4 Kg. -- por cepa, y la producción total es de 4.500 Kg. La uva - se dedica casi toda a la producción de vino, el 95% tinto, que se realiza en Sacedón. Se paga a 11-12 Pts/Kg. - de uva.

No hay concentración parcelaria. Las parcelas son en ge- neral, muy pequeñas (tamaño medio una fanega) y no per- miten una utilización mecánica. No existe ninguna empre- sa agrícola.

Según el censo de 1.969, el nº de tractores en el térmi- no era de 8 y no había ninguna cosechadora. En los últi- mos diez años, el aumento en el número de tractores ha sido considerable ya que, según el padrón para la exac- ción del arbitrio municipal sobre circulación de tractores en este término municipal, en el año 1.980 se contabili- zan 80 tractores.



Sin embargo en Córcoles, menos afectado por el turismo, la agricultura es un sector prioritario en el municipio, al - que se dedica un porcentaje elevado de la población activa.

Los cereales de secano ocupan 250 Ha. de las cuales 200 -- Ha. son de cebada y 50 Ha. de trigo. Los terrenos de secano tienen una productividad baja, ya que son muy pedregos-- sos.

Al cultivo de olivo se dedican 500 Ha, con una producción media de 600 Kg. de aceituna/Ha.

El olivo es de tamaño pequeño y por tanto su producción es baja. La calidad del aceite es media baja.

El regadío se limita a pequeños huertos familiares de alta producción y calidad. La vid no se cultiva.

No hay ningún tipo de empresa agrícola, todos los trabajado res son autónomos. No hay concentración parcelaria.

En los terrenos de secano la rentabilidad es baja porque - son muy pedregosos y accidentados. Por estas causas se ha dejado de cultivar mucho secano.

Los terrenos de vega son fértiles y la calidad de la horta- liza es buena, pero su explotación es pequeña ya que hace - normalmente para el consumo familiar debido a la imposibili- dad de acceder a un mercado.

Según el censo de 1.969, el número de tractores era de 8 y no había ninguna cosechadora. Según el censo de 1.980, el número de tractores en Córcoles era de 14.

El abonado se realiza con abonos químicos ya que no hay es- tiercol.

En las tablas siguientes se detalla el censo agrario de am- bas localidades, de Córcoles sólo se detalla el correspon-- diente a 1.969.

CENSO DE 1.969. SACEDON.

Explotaciones agrarias según la superficie de sus tierras.

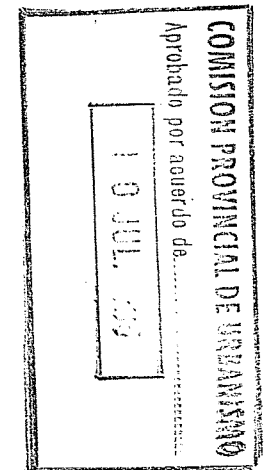
Total	Sin tierras	De menos de 0,1 Ha.	De 0,1 a 1 Ha.	De 1 a h Ha.	De 5 a 20 Ha.	De 20 a 100 Ha.	De 100 y más Ha.
321	21	2	35	99	138	22	4

Superficie según tenencia y parcelación.

Propiedad	Según régimen de tenencia			Número de parcelas		
	Arrendamiento	Aparcería	Otros	Menores 1 Ha.	De 1 y menores de 5 ha.	De 5 Ha y mayores
2.125	867	844	-	9.639	133	23

Distribución de la superficie, según el tamaño de las explotaciones.

Total	Menores de 0,1 Ha.	De 0,1 a 1 Ha.	De 1 a 5 Ha.	De 5 20 Ha.	De 20 100 Ha.	de 100 y más Ha.
3.836	-	17	287	1.457	647	1.434



Explotaciones agrarias según la superficie de sus tierras.

Total	Sin tierras	De 0,1 a 1 Ha.	De 1 a 5 Ha.	De 5 a 20 Ha.	De 20 a 100 Ha.	De 100 y más Ha.
158	23	12	32	41	47	3

Superficie según tenencia y parcelación.

Propiedad	<u>Según régimen de tenencia</u>			<u>Nº de parcelas</u>		
	Arrendamiento	Aparcería	Otros	Menores de 1 Ha.	De 1 y menores de 5 ha	De 5 y mayores
1.716	263	540	15	5.347	317	25

Distribución de la superficie, según el tamaño de las explotaciones.

Total	De 0,1 a 1 Ha.	De 1 a 5 Ha.	De 5 a 20 Ha.	De 20 a 100 Ha.	De 100 y más Ha.
2.534	8	73	474	1.562	417

COMISION PROVINCIAL DE URABANISMO  
 Aprobado por acuerdo de .....  
 1 0 JUL 68



CENSO DE 1.972. SACEDON

Explotaciones agrarias clasificadas según la superficie total de sus tierras.

Total	Sin tierras	De 0,1 a 0,4 Ha.	De 0,5 a a 9 Ha.	De 1 a 1,9 Ha.	De 2 a 2,9 Ha.	De 3 a 3,9 Ha.	De 4 a 4,9 Ha.	De 5 a 9,9 Ha.	De 10 a 19,9 Ha.	De 20 a 29,9 Ha.	
477	6	6	24	65	38	36	34	88	80	36	
De 30 a 49,9 Ha.	De 50 a 69,9 Ha.	De 70 a 99,9 Ha.	De 100 a 149,9 Ha.	De 150 a 199,9 Ha.	De 200 a 299,9 Ha.	De 300 a 499,9 Ha.	De 500 a 2500 y más Ha.				
35	11	3	8	2	2	3	---				

Superficie de las explotaciones.

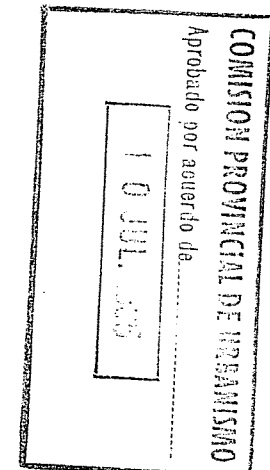
Superficie geográfica Ha.	Superficie censada		
	Total (Ha)	Labrada (Ha)	No labrada (Ha)
11.328	8.325	4.909	3.416

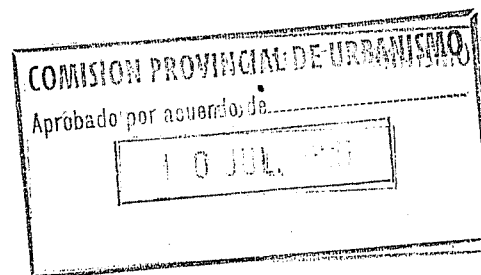
Superficie censada según el régimen de tenencia

Superficie to- tal de Ha.	Régimen de tenencia			
	Propiedad Ha.	Arrendamiento Ha.	Aparcería Ha.	Otros Ha.
8.325	6.569	1.477	279	---

Número de parcelas, según tramos

Total	De 5 Ha. y más	De 1 Ha. y menores de 5 Ha.	De 0,5 Ha. me- nores de 1 Ha.	Menores de 0,5 Ha.
14.278	89	596	2.490	11.103





## 2º Otras explotaciones primarias.

### - Ganadería.

En Córcoles hay 4 ganaderos que reúnen entre todos - 800 cabezas de ganado.

Entre los vecinos del pueblo se reúne un rebaño de aproximadamente 80 cabras, que se ordeñan para consumo particular.

En Sacedón, hay una cooperativa ganadera con 600 reses de lana, cuenta con 2 empleados.

El ganado vacuno es muy escaso, sólo hay 4 ó 5 cabezas.

La ganadería podría llegar a ser un recurso interesante en el término, ya que reúne condiciones para ello, pero sería necesario un polígono ganadero.

### - Avicultura.

Hay una granja avícola de tipo familiar, sin trabajadores.

### - Pesca.

Hay una piscifactoría con jaulas flotantes en el pantano.

### - Madera.

No existe una gran explotación maderera. En Córcoles hay aproximadamente 400 Ha. de monte aprovechable para leña. Se dividen en parcelas y cada dueño corta leña para la venta o para su propio consumo.

### - Minería.

Hay una cantera de yeso de buena calidad en Córcoles. Fue explotada durante 18 años en plan industrial, anteriormente se extraía de forma ocasional para hacer obras en el pueblo. En la actualidad no se trabaja.

El mercado de ventas se extendía a toda la comarca.

COMISIÓN PROVINCIAL DE MANEJO  
 Aprobado por acuerdo de  
 10 JUL. 1968

B) EL SECTOR INDUSTRIAL.

No existe desarrollo industrial de importancia ni en Córcoles ni en Sacedón.

Años atrás hubo en Córcoles algún movimiento industrial - gracias a la presencia de una fábrica de yeso y otra de - aceite, pero posteriormente se cerraron y en la actualidad no trabajan.

Los únicos representantes industriales en Sacedón son las Manufacturas Castellanas de la Madera.

C) LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y LA CONSTRUCCION.

Es uno de los sectores con más actividad en Sacedón, debido al gran incremento de población estival que ocurre en el - término en los últimos años.

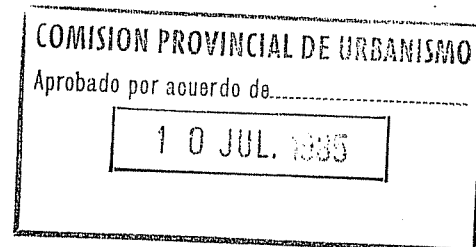
Como consecuencia de esto existe una alta demanda de vivien- das de temporada, no así de viviendas permanentes.

En estos años la construcción se ha centrado en un tipo dis- tinto de promoción inmobiliaria como son los chalets unifa- miliares aisladas o adosadas y los bloques multifamiliares de varias plantas, totalmente desacordes con la tipología - constructiva de la zona.

La construcción comenzó su desarrollo a mediados de la dé- cada de los 60 con la llegada del turismo.

A partir de este momento el crecimiento ha sido lento hasta hace 4 ó 5 años en que se iniciaron las promociones de blo- ques multifamiliares y chalets adosados.

En Córcoles no existe mucha actividad inmobiliaria; se han hecho algunas casas nuevas pero sobre todo se realizan re- formas. En los últimos años se han renovado los interiores de la mayor parte de las viviendas y se han introducido en ellas mayor comodidad y un saneamiento adecuado.



D) EL SECTOR TERCIARIO ( LOS SERVICIOS )

D-1 SACEDON

1.- Comercio.

A) Comercio al por menor.

a-1) Alimentación.

Carnicería .....	3
Pescadería .....	2
Panadería .....	2 con horno
Huevos: 1 granja, se venden normalmente en las tiendas de ultramarinos.	
Leche : en las tiendas de ultramarinos	
Vino: una bodega	
Pastelería.....	2
Supermercado .....	1
Mercado público: es municipal y cuenta con 5 puestos.	

a-2) Artículos domésticos.

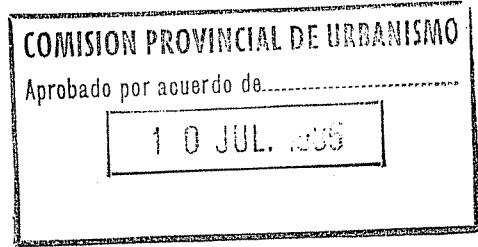
Muebles .....	1
Electrodomésticos .....	1
Ferretería .....	1
Mercería .....	2
Distribución de butano .....	1

a-3) Artículos personales.

Estanco .....	1
Periódicos .....	1
Farmacia .....	1
Sastrería .....	1
Calzados .....	2
Tejidos y confecciones.....	1
Relojería: sólo los domingos	
Peluquería.....	2

a-4) Comercio diverso.

Papelería-librería .....	1
Juguetería - bazar .....	2
Fotógrafo .....	1
Funeraria .....	1
Talleres de reparación .....	2
Electricistas .....	1
Carpintería .....	4
Pintores .....	3
Albañiles .....	10



a-5) Espectáculos.

- Cine..... sólo en verano
- Discotecas ..... 2
- Pub ..... 1
- Plaza de toros ..... 1

a-6) Hostelería Turismo.

- Bares ..... 10
- Cafeterías ..... 1
- Restaurantes ..... 5
- Pensiones y hostales ..... 3 con 100-120 camas

B) Comercio al por mayor.

No es representativo.

2.- Las Oficinas y despachos.

A) De servicios.

a-1) De servicios.

No hay gestorías, ni agencia de viajes o de pu  
blicitad.

a-2) Servicios financieros.

- Bancos: 1
- Cajas de Ahorros: 2

a-3) Servicios jurídicos.

- Notaría
- Registro

a-4) Sanitarios.

- Médicos: 2
- ATS: 2
- Veterinario: 1

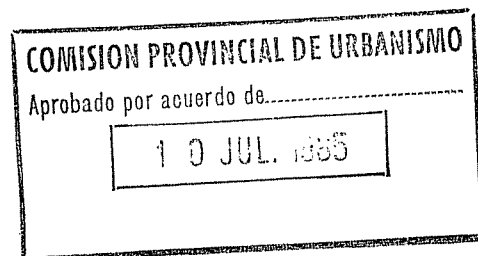
B) Oficinas de actividades privadas.

No hay.

3.- Los Servicios Comunitarios.

a) Servicios públicos administrativos.

- Ayuntamiento
- Una oficina de correos, con un cartero
- Teléfonos con un nº de abonados
- Juzgado de distrito
- SEMPA. Compra cebada y trigo



b) Servicios religiosos.

Iglesias: 2  
Ermita: 1  
Hay 2 curas

c) Servicios sanitarios.

- Centro sanitario con consulta disaria; 2 camas.  
Equipo instrumental aceptable.

d) Servicios asistenciales.

- Hogar del jubilado.
- No hay guardería

e) Servicios culturales.

- Biblioteca municipal: 500 volúmenes
- Se hacen exposiciones de pintura, etc, en el salón de actos del Ayuntamiento.

f) Servicios deportivos.

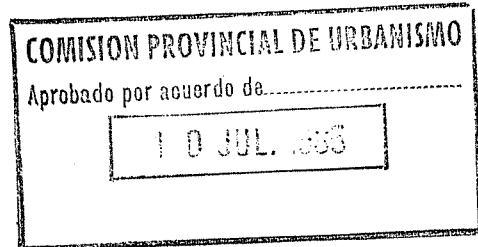
- Piscina Municipal
- Campo de fútbol
- Pista de baloncesto

g) Servicios urbanos.

- Un matadero municipal en el que se matan, aproximadamente 12 reses diarias. Cada carnicero se encarga de matar las suyas.

Hay dos empleados para la limpieza del matadero y los despachos.

- Servicio contra incendios: 1 camión
- Hay 4 empleados encargados de los servicios de limpieza y jardinería.
- Se recogen aproximadamente 4 Tm. diarias de basura. El vertedero está a 3,600 Km. del núcleo urbano, - hacia Buendía, en el paraje denominado El Pocillo Cajero. Se incineran diariamente.
- Cementerio en buen estado de conservación, con nichos y fosas. Hay 1 empleado.



h) Servicios de defensa.

Policía Municipal: 1  
Guardia Civil: 7 números, 1 vehículo y 1 casa -  
cuartel.

4.- El Transporte.

a) El transporte público.

Hay una líneas de autobuses, (Empresa Trapasa). Pa-  
san diariamente, ida y vuelta. En verano aumenta el  
servicio. X

b) Servicios de transporte.

Taxis: 3  
Gasolinera: 1

c) El transporte privado.

Nº de ciclomotores de 49 c.c: 90  
Motocicletas de mayor cilindrada: 35  
Furgonetas: 26  
Turismos: 300 Aprox.  
Caminones: 19

D-2 CORCOLES

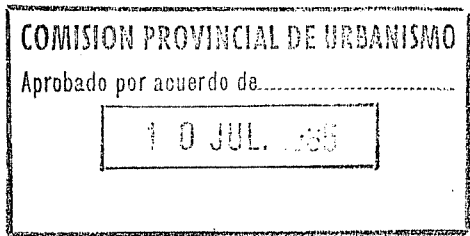
1.- Comercio

a) Comercio al por menor.

- Ultramarinos
- Carnicería. Dos, se turnan una cada semana.
- Huevos y leche. Normalmente se producen a nivel fa-  
miliar, la leche proviene de la cría de cabras.
- Panadería. El pan se trae de Sacedón.
- Pescadería: no Hay
- Pastelería: no hay
- Vinos: no hay
- Mercado público: no hay

Los artículos de primera necesidad se pueden encon-  
trar en el pueblo, para las demás compras se acude a  
Sacedón.

- Bares: 1
- Tabernas: 2



b) Comercio al por menor.

No hay mayoristas ni representantes comerciales. Tam poco hay silo ni almacenes de cereales, piensos u -- otros artículos. Hay almacén de materiales de cons-- trucción.

2.- Las Oficinas y Despachos.

A) De Servicios.

- a-1) De servicios: no hay
- a-2) Servicios financieros: no hay
- a-3) Servicios jurídicos:
  - Notaría. En Sacedón
  - Registro: En Sacedón
- a-4) Sanitarios.
  - Médico: un titular que visita el pueblo un día sí y otro no.
  - Practicante: No hay
  - Veterinario: El de Sacedón
- a-5) Docentes: No hay ningún tipo de academia.
- a-6) Económico-Asociativos.
  - Hay una Cámara Agraria titular de Córcoles.
  - No hay Sindicatos ni partidos políticos.

B) Oficinas de actividades privadas.

No hay.

3.- Los servicios comunitarios.

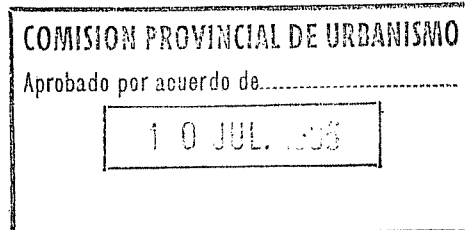
a) Servicios públicos administrativos.

- Casa Ayuntamiento.
- Correos. Viene en coche desde Castilfuente.
- Teléfonos. Hay una central, no hay teléfono particular, es un número de Sacedón. Se han solicitado 80 teléfonos pero no se los conceden porque el pueblo no tiene más de 300 habitantes.
- Juzgados. Es el comarcal de Sacedón.

b) Servicios Religiosos.

- Iglesia. Una. El sacerdote acude los domingos desde Alcocer.
- Ermitas. Había una, la de San Roque, que se tiró.
- Club parroquial: No hay





c) Servicios sanitarios.

Un dispensario en el Ayuntamiento.

d) Servicios asistenciales.

No hay guardería, ni club asistencial o residencias.

e) Servicios culturales.

No hay biblioteca, se intentó poner en las escuelas un club cultural, pero no hubo el suficiente interés por parte de los vecinos.

f) Servicios de enseñanza.

Hay unas escuelas que no se utilizan, la población escolar va a Sacedón desde hace aproximadamente 12 años.

g) Servicios deportivos.

Solamente hay un frontón. Los jugadores no están federados, se hacen campeonatos locales en las fiestas.

h) Servicios urbanos

- No hay matadero municipal
- No hay servicio de limpieza pero está en vías de solución, ya que todas las salidas del pueblo se han convertido en un vertedero.
- No hay ordenanza municipal del cementerio. Los enterramientos se realizan en cualquier lugar del recinto, no se paga nada.
- Hay un proyecto de depuradora de aguas residuales, no hay un lugar de vertido único.
- No hay vertedero público. Se tira la basura en cualquier lugar.
- Hay un depósito de agua, el tratamiento con cloro se hace manualmente.

i) Servicios de defensa.

Guardia Civil de Sacedón.

4.- El transporte.

a) El transporte de mercancías.

Hay una empresa de transportes de materiales para la construcción.

Cuenta con dos camiones.

1 0 JUL. 1988

b) El transporte público.

Hay una línea regular (empresa Trøsa) con ruta Priego-Guadalajara-Madrid.

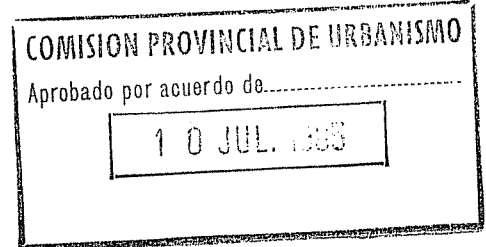
Pasa diariamente a las 7 horas y regresa a las 18 horas.

c) El transporte público.

- Ciclomotores de 49 c.c:	1
- Motocicletas de mayor cilindrada:	0
- Turismos:	22
- Furgonetas:	2
- Camiones:	4

d) Servicios de transporte.

No hay taxis, ni estación de ferrocarril, ni gasolinera u otro servicio de este tipo.



Hay poca demanda de viviendas. Las viviendas son normalmente en propiedad.

c) La propiedad del suelo.

La parcelación urbana tanto en Córcoles como en Sacedón es muy irregular, producto de una repetida subdivisión a lo largo de los años.

Hay cierto interés en Sacedón por el suelo urbano, no se vende directamente sino por aportación.

Las transacciones de suelo rústico son prácticamente inexistentes y si se hacen, el precio es de 100-500 Pts/m2.

Las únicas propiedades estatales son las márgenes del pantano, pertenecientes a la CHT.

En Córcoles el suelo urbano tiene poca venta. Las parcelas son normalmente en propiedad, hay pocos arrendados.

El precio del suelo rústico depende de su calidad, se vende normalmente por nº de olivos. El regadío tiene más valor pero nadie lo pone a la venta; su precio aproximado es de 200.000 Pts/Ha. No hay propiedades estatales.

d) Las relaciones con otros municipios.

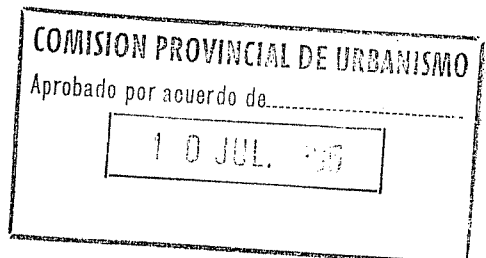
Sacedón, como los demás pueblos de la zona, mantiene una estrecha relación con Guadalajara capital, de la que depende en muchos sentidos, sin embargo ultimamente, la mayor fuente de trabajo del término es la Central Nuclear de Trillo.

En cuanto a Córcoles sucede lo mismo pero se suma la dependencia que tiene, desde casi todos los puntos de vista, de Sacedón.

e) Los recursos municipales.

El personal del Ayuntamiento de Sacedón consta de un Secretario, un auxiliar, un alguacil y 2 trabajadores más en plantilla.

El presupuesto municipal, siguiendo la tónica general de la mayoría de los presupuestos municipales en España, ha experimentado un fuerte incremento en los últimos años, como muestra cabe decir que en 1.976 el presupuesto fue de 4 millones de pesetas, cifra que en 1.979 se elevó a 17 millones y que en los últimos dos años ha ido en aumento.



2.3.3.- Los aspectos sociales y socio-económicos.

a) El nivel económico.

Durante los años 50 y principios de los 60, la vocación - exclusivamente agrícola de la población, en un medio rural pobre, provocó un hundimiento económico la emigración, la agricultura quedó en manos de unos pocos que hoy día aún viven de ella, gracias a la mecanización y al abandono de cultivos que exigían gran mano de obra como el olivo. En Córcoles se mantiene este esquema, dado que no ha experimentado el aluvión turístico. En Sacedón sin embargo se ha producido una transformación hacia el comercio, la construcción y la hostelería que ha impedido una emigración masiva, ello ha diversificado las rentas en cuanto origen y cantidad, pero manteniéndose a un nivel medio-bajo, suficientes en los núcleos rurales, en donde el nivel de gasto es menor que en el medio urbano.

Es de destacar también que la estabilidad del empleo suele ser mayor en estos núcleos rurales, resultando menos afectados que los núcleos industriales por el fenómeno del paro.

b) La vivienda.

En Sacedón predominan las viviendas de 2 y 3 plantas, con un tamaño medio de 80 m<sup>2</sup>.

Abundan los cobertizos y cámaras. En las nuevas edificaciones se tiende a realizar un mejor aprovechamiento del espacio y desaparecen las estructuras anexas. Las construcciones actuales suelen ser de 2 y 3 plantas e incluso de más.

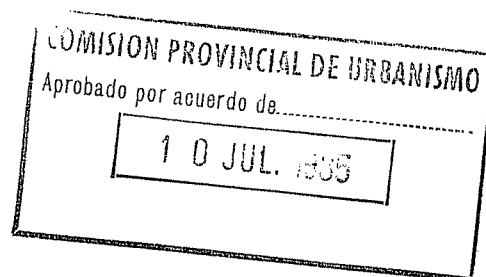
Existen según el último censo realizado 867 edificios en el casco urbano. El número de viviendas deshabitadas es aproximadamente de 400, muchas de ellas con gran necesidad de rehabilitación.

No hay demanda de viviendas permanentes, siendo mayor la demanda de viviendas de temporada.

El número de viviendas en alquiler es de, aproximadamente 50. la mayoría de las viviendas son en propiedad.

En Córcoles predominan las viviendas de 2 plantas; son abundantes los almacenes intercalados entre las viviendas.

Se han hecho pocas casas nuevas, la mayoría de las viviendas se han reformado por lo que el número de edificios ruinosos y semiruinosos es pequeño.

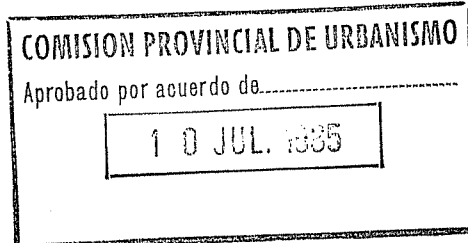


El presupuesto municipal de urbanismo en la actualidad es de 7.500.000 Pts., dedicadas fundamentalmente a pavimentaciones.

Impuestos y tasas urbanísticas.

- Tasa de agua: 15 Pts/m<sup>3</sup>; mínimo 10 m<sup>3</sup>/mes.
- Tasa de acometida a la red: 3.000 Pts.
- Tasa de alcantarillado: hasta ahora no se ha cobrado.
- Tarifa de basuras: 100 Pts bimestral.
- Tasa de plus valía: está aprobada la ordenanza.
- Tasa de canlones: no se cobra.
- Tasa de licencias de obras mayores: 1,5%
- Tasa de licencias de obras menores: 1,5%
- Tasa de licencias de urbanización: no se cobra.

Córcoles cuenta con 2 concejales. La tasa de agua es de 50 Pts/m<sup>3</sup>. con un mínimo de 10 m<sup>3</sup>/mes. No hay tasa de alcantarillado. Las tasas de licencia de obras mayores y menores son del 1,5%.



## 2.4.- CARACTERISTICAS URBANAS DEL MUNICIPIO.

### 2.4.1.- Tipo de agrupaciones existentes.

#### a) Génesis de los asentamientos urbanos existentes.

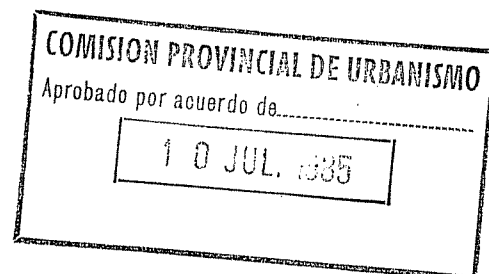
Existen restos demostrativos de la existencia de asentamientos humanos en la zona desde tiempos del Paleolítico. Su origen se sospecha del paulatino sedentarismo de tribus nómadas cazadoras y al desarrollo de la agricultura. Son por tanto, núcleos urbanos agrícolas desde tiempos protohistóricos y han sufrido las sucesivas influencias comunes a los pueblos españoles como se muestra en la toponimia y arquitectura. Han persistido por lo tanto, casi invariables durante siglos a excepción de los cambios producidos por la edificación de edificios como las iglesias o pequeñas modificaciones en la arquitectura popular.

La realización de los pantanos, la crisis agrícola y el turismo, han producido una revolución total en la vida de Sacedón, ha doblado en quince años su superficie, y han aparecido asentamientos nuevos en su término.

#### b) Morfología urbana y tipo de agrupaciones.

La especial morfología alcarreña, hace que los manantiales existentes se sitúen siempre en las laderas, a alturas variables, ello ha producido que de forma natural los asentamientos humanos, buscando el agua, se hayan realizado en las laderas, en lugares muchas veces abruptos y rocosos y ha condicionado la morfología urbana, impidiendo un desarrollo regular, adaptando las calles a la topografía, con manzanas irregulares y fuertes pendientes, unido todo ello a un crecimiento muy lento, individualista y no planificado.

En cuanto al desarrollo producido en los últimos años, hay que decir que en muchos casos se produjo de forma anárquica, por carecer el municipio de una infraestructura administrativa suficiente o producirse en un momento de euforia desarrollista y mimética respecto a las capitales, permitiéndose tipologías edificatorias inaceptables, o la edificación en terrenos deficientemente urbanizados, importando soluciones de vivienda multifamiliar discordantes con el entorno rural.

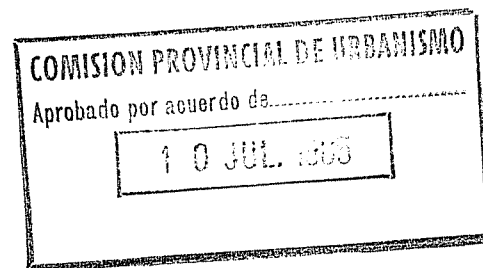


c) La edificación en suelo rústico.

El desarrollo turístico y consiguientemente la demanda de vivienda de segunda residencia, lleva consigo la oferta de terrenos, ahora bien, esta oferta, si sigue un cauce legal, pasa necesariamente por la previa ordenación, urbanización y cesión de los terrenos encareciéndolos, por ello se producen de forma paralela ofertas de suelo sin ordenar, deficientemente urbanizados, a coste bajo, en lugares inadecuados por su valor natural, paisajístico o agrícola.

De ambos tipos de actuaciones ofrece Sacedón excelentes -- ejemplos, tales como Las Brisas, en el primer caso, o La Carrascosilla, en el segundo.

Existen secundariamente y como fenómeno de menor cuantía - edificaciones unifamiliares aisladas, generalmente al borde de los Pantanos, sin llegar a formar núcleo de población.



## 2.4.2.- Los Sistemas Generales.

### a) Sistema general de comunicaciones.

Atraviesa el término en sentido Este-Oeste la Carretera - N-320 de la Red Nacional complementaria. Esta carretera a su paso por Sacedón presenta un buen estado de conservación, no así a su paso por Córcoles, donde su estado es deficiente.

Está en fase de proyecto la terminación de este tramo, indispensable para unir Guadalajara y Cuenca.

Dentro del casco de Sacedón la N-320 determina una travesía desde el punto kilométrico 79,900 al P.km. 81,240. La intensidad del tráfico en 1.977 era de 581 vehículos día y en 1.979 de 1.162 vehículos día, lo que supone un incremento del 100% en este período.

También dentro del casco de Sacedón la carretera GU-210 de la Red Regional determina una travesía del punto kilométrico 58.980 a la N-320. La intensidad del tráfico sufrió un incremento del 105% durante el período 1.977-1.979.

En Córcoles la N-320 determina una travesía, desde el P.Km. 71,100 al 71,500. La intensidad del tráfico en este tramo ha experimentado un aumento del 137,9% en la etapa 77-79 el P. Km. 79 de la N-320 se cruza con la C-204 que se dirige a Cifuentes.

Existe en el término una amplia red de caminos vecinales - que son poco transitados y que en la actualidad están perdiendo su papel de comunicación interurbana, al ser utilizados exclusivamente para el acceso al campo.

En Sacedón la red viaria urbana está en su mayoría asfaltada, algunas de las calles periféricas están hormigonadas o sin pavimentar.

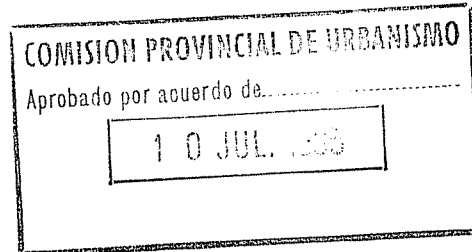
La red viaria urbana en Córcoles no está pavimentada, excepto algunas calles del centro que están hormigonadas.

Ambas redes viarias están perfiladas en los planos de información nº 10.1 y 10.2.

No existe red ferroviaria en el término, ni hay clasificación de vías pecuarias, probablemente existieron en su día pero han desaparecido.

Su existencia se certificó según Acta de 14-X-72 en Sacedón y de 20-Ix-60 en Córcoles.





Merece atención la posibilidad de comunicación fluvial que ofrecen los pantanos entre los asentamientos ribereños, -- sin embargo, las fluctuaciones constantes de nivel del -- agua, impiden el desarrollo de atraques permanentes que fa-- cilitarían mucho este tráfico, actualmente restringido a em-- barcaciones menores de carácter particular.

Tras el anegamiento de la N-320 por el pantano de Buendía y mientras se realizaba una nueva carretera tangente al panta-- no, funcionó hasta hace unos años un transbordador para el transporte de los vehículos de un extremo a otro de la ca-- rretera cortada.

b) Sistema general de esparcimiento.

En Sacedón los espacios libres más significativos son el -- Paseo Marítimo, los alrededores del pantano y el próximo -- acondicionamiento del Barranco del Buey, situado en las -- cercanías del Centro de Salud, en una zona donde predomi-- nan las edificaciones de reciente construcción.

En la zona central del casco no existen áreas urbanas dedi-- cadas a espacios libres como tales, únicamente, al igual -- que ocurre en Córcoles, plazas o vías que permiten formar zonas urbanas de ocio o de descanso.

c) Sistema general de equipamientos.

Tanto en Córcoles como en Sacedón, los equipamientos munici-- pales se encuentran dispersos por el casco urbano, centro de la vida comarcal y social de la población.

La posición de Sacedón como cabeza de Comarca supone que -- las dotaciones de todo tipo deben incrementarse,

d) Sistema general de infraestructuras.

Las infraestructuras interurbanas en cuanto a redes de co-- municación, han sido ya descritas en el apartado a), el res-- to de las infraestructuras, tanto de abastecimiento de -- aguas, como de saneamiento y redes eléctricas, son descri-- tas en los planos de información 14, 15 y 16.

e) Sistema general de instalaciones especiales.

Se encuadran en este tipo de sistemas las instalaciones de la presa de Entrepeñas y la central hidroeléctrica aneja, así mismo es una instalación especial el canal de trasvase Entrepeñas-Buendía.

10 JUL. 1988

Como compensación por el arregamiento de las tierras de regadío del término, la Confederación realizó un canal de riego servido por aguas elevadas del pantano de Entrepeñas, este canal no llegó a ser usado como tal y en la actualidad sólo una de las bombas y parte del canal se utilizan para el abastecimiento de la población cuando las aguas procedentes de los manantiales son insuficientes, sobre todo en épocas estivales.

#### 2.4.3.- Los Usos Urbanos.

##### a) El uso residencial.

###### - Permanente.

Se localiza fundamentalmente en el casco central mediante viviendas agrupadas en edificación cerrada, generalmente de 2 y 3 plantas. En Sacedón la densidad es aproximadamente de 40 viv/Ha. y en Córcoles de 25 viv/Ha.

###### - De temporada.

Está representado por algunas calificaciones intercaladas en el casco central, en la mayoría del ensanche, todas las agrupaciones y edificios aislados en suelo rústico, además de las zonas de acampada libre en el borde del pantano.

##### b) El uso industrial.

No existe un sector urbano específicamente dedicado al uso industrial, ya que el desarrollo de este sector en Sacedón y Córcoles es escaso.

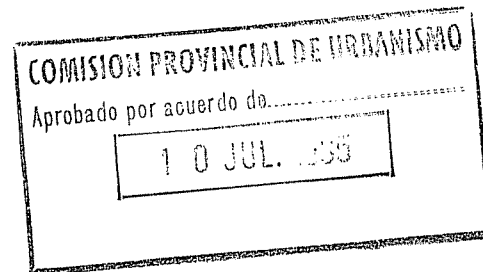
##### c) Los usos terciarios.

Están dispersos en el núcleo urbano y su ubicación exacta se detalla en el plano de información nº 9. Estos usos consisten en su mayoría, en pequeños comercios y hostelería.

##### d) Los espacios libres y deportivos.

Los espacios libres y zonas verdes ya se han indicado en el apartado 2.4.2 b) de esta Memoria.

En cuanto a zonas deportivas, Sacedón cuenta con un campo de fútbol y una piscina; Córcoles cuenta con un frontón municipal. Está en fase de proyecto un camping en terrenos lindantes al pantano de Entrepeñas, junto a zonas verdes y paseos. Estos usos urbanos son de gran importancia si Sacedón se convierte en centro del turismo de los pantanos.



e) El equipamiento comunitario.

- Cultural.

Se reduce a los locales del Ayuntamiento donde se realizan periódicamente actos culturales, así mismo el Ayuntamiento cuenta con una biblioteca municipal a disposición de todos los vecinos.

En Córcoles este tipo de equipamiento no existe.

Las características demográficas del municipio determinan que las necesidades de equipamiento sean mínimas en invierno y máximas en verano, en este sentido los existentes son suficientes para la época invernal pero durante el verano sería deseable una mayor dotación.

- Religioso.

En el núcleo de Sacedón existen dos iglesias y una ermita que cubren suficientemente la demanda religiosa excepto en los días festivos de verano en que el aforo de la iglesia resulta a veces insuficiente, igualmente sucede en Córcoles.

La posible rehabilitación del Monasterio Monsalud para usos culturales y religiosos crearía un espacio de valor excepcional para estas actividades.

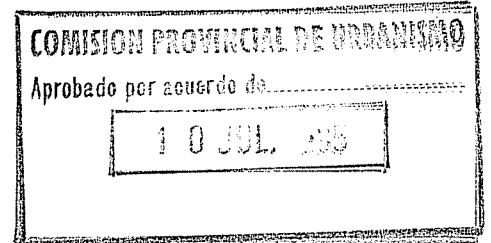
- Asistencial y sanitario.

Se cuenta con un centro médico de reciente construcción, que cumple con los requerimientos que actualmente necesita el municipio, en Córcoles existe un dispensario simple donde el médico pasa consulta periódicamente.

El Ayuntamiento mantiene un Hogar del Jubilado como centro de reunión y diversión de coste barato para los ancianos.

- Dotación recreativa y de espectáculos.

El auge turístico de Sacedón ha permitido el desarrollo de algunos locales destinados más a la diversión que al espectáculo. Durante la época estival, se realizan en la plaza de toros frecuentes espectáculos tanto de promoción privada como pública. Córcoles en este sentido depende totalmente de Sacedón.



- Servicio público administrativo.

Aparte del Ayuntamiento como centro administrativo del municipio existen otros servicios, como Juzgado de Distrito, Servicio nacional de Productos Agrarios, Cámara Agraria, Servicio de Extensión Agraria, Notaría y Registro.

- Servicios de seguridad.

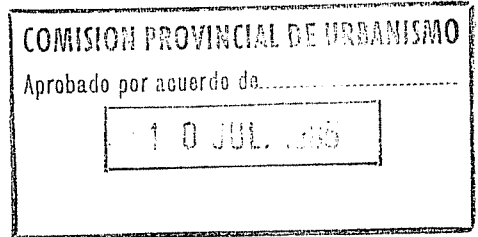
Dependiente del Ayuntamiento hay un servicio de Policia Municipal con un policía.

Hay una Casa Cuartel de la Guardia Civil, con siete números y su correspondiente dotación de vehículos.

El Ayuntamiento de Córcoles no cuenta con ninguno de estos servicios.

- Servicios hotelero-turísticos.

Existen 3 establecimientos que totalizan 120 camas, su insuficiencia durante la época estival es manifiesta, pero las pérdidas que supone la temporada de invierno impide un desarrollo mayor de este sector.



#### 2.4.4.- El modelo territorial actual.

##### a) Configuración espacial de las agrupaciones.

La ubicación espacial de los primitivos núcleos rurales se debe, como ya se explicó en el apartado 2.4.16, a la particular geomorfología alcarreña. Gran parte del desarrollo urbano posterior se ha realizado alrededor del núcleo central, sin embargo, la creación del pantano ha producido una bipolarización en el crecimiento urbano, siendo uno de los polos el núcleo por lo que conlleva de menor gasto de infraestructura, accesibilidad y cercanía al equipamiento y el otro el pantano debido al atractivo visual que supone.

Incluso dentro del núcleo urbano de Sacedón, el crecimiento no ha sido proporcional, sino alométrico, tendiendo hacia el pantano, extendiéndose a lo largo de la N-320 y buscando más las vistas sobre el lago que la accesibilidad que la carretera permite.

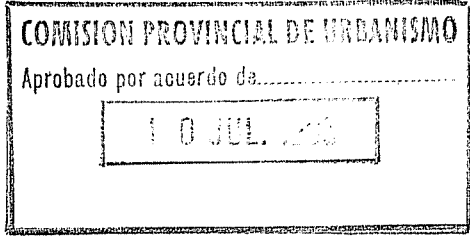
En la distribución del uso residencial a lo largo de las orillas, el factor más importante sin duda ha sido el mercado de suelo, manteniéndose sin edificar aquellas zonas cuyos propietarios han sido más reacios a la venta o cuya situación encarecía excesivamente el acceso y la urbanización.

##### b) La estructura de usos globales del territorio.

La dispersión urbana producida por el pantano, ha sido una dispersión exclusivamente residencial, los demás usos urbanos, industriales, sociales, comerciales y demás, se han mantenido en el casco urbano de forma centralizada.

##### c) La movilidad urbana.

Los flujos de población existentes obedecen a tres tipos bien diferenciados, por un lado el tradicional entre la capital provincial y el pueblo, cada día más independiente de las líneas de transporte público, pero de escasa entidad, en segundo lugar el de mayor importancia, formado por la población de fin de semana y temporada que multiplica la población permanente por cinco y en tercer lugar el flujo de trabajadores principalmente de la construcción hacia los pueblos de alrededor y últimamente a la Central Nuclear de Trillo.



2.4.5.- Características de los elementos urbanos.

A) El Núcleo Central y Córcoles.

A-1) La Red Viaria.

La mayor parte de la red viaria urbana existente, - tanto en Córcoles como en Sacedón tiene las mismas características de irregularidad en anchos y trazado, debidas al crecimiento lento e individualizado del núcleo, a la topografía y a la estructura de la propiedad.

El estado de pavimentación es muy variable, así como los materiales utilizados, dependiendo de la época - en que ha sido realizado, sin embargo en Córcoles la relativa modernidad de la pavimentación ha producido una mayor homogeneidad.

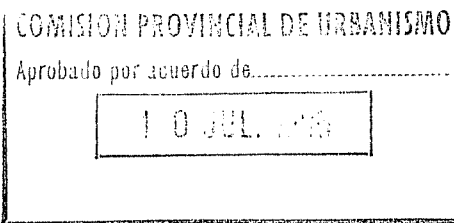
En los últimos años a pesar del rápido y a veces desordenado crecimiento del ensanche de Sacedón, los criterios urbanísticos modernos han producido un trazado viario más regular.

En cuanto al tráfico viario hay que destacar un aumento de la peligrosidad vial, tanto por un incremento - del tráfico automovilístico como por la invasión de - la N-320 por el desarrollo urbano.

A-2) La parcelación.

Como en muchos otros aspectos, la parcelación acusa en su morfología las dos fases de crecimiento de Sacedón, la parcelación primitiva como resultado de la disgregación de parcelas rústicas por testamentarias o venta - de pedazos en pequeñas parcelas de forma y tamaño irregulares, características de los núcleos centrales y -- las parcelaciones modernas producto de la segregación regular de parcelas rústicas por los propietarios directamente o por promotores, caracterizadas por la regularidad en tamaño y forma.

El suelo vacante se encuentra principalmente en las - zonas de borde del casco, donde quedan antiguas fincas aún sin urbanizar ni parcelar.



### A-3) Las tipologías edificatorias.

Se observan dos tipologías claramente definidas que configuran cada una dos sistemas de vida diferente.

Una de ellas es la vivienda rural, sin retranqueo a calle, con portalón, amplios patios dentro de las manzanas y edificios anejos para el ganado, junto a pequeñas viviendas de trabajadores agrícolas de menor patrimonio. Este es el tipo básico que forma el núcleo urbano, intercalado de almacenes y naves ocasionales, más frecuentes en los bordes. Hoy día muchas han sido renovadas y adecuadas al sistema de vida actual.

La otra tipología edificatoria es el modo moderno de edificar en edificios apareados, a veces retranqueados de la calle, sin patios ni edificios anejos, con manzanas abiertas.

En nombre del progreso y conjugando un presunto abaratamiento con un afán mimético con los modos de las grandes ciudades, han aparecido tipologías de vivienda multifamiliar en bloque, unas de forma y en lugares discretos y aceptables, otras en forma y lugares absolutamente inaceptables.

### A-4) El Patrimonio Arquitectónico.

El principal valor histórico y arquitectónico de Sacedón no es una o varias casas de interés, o sus iglesias, sino el mantenimiento de la traza viaria y tipología arquitectónica que se ha desarrollado a lo largo de centenares de años, conformando un espacio urbano muy característico en el que influyen variados factores que es preciso mantener, el "ambiente" no se consigue de una manera rápida ni fácil, pero ese ambiente es muy fácil de romper con una casa de excesiva altura, o una fachada discordante, desgraciadamente en Sacedón ya ha ocurrido esto varias veces, destruyendo el perfil histórico de su Plaza Mayor.

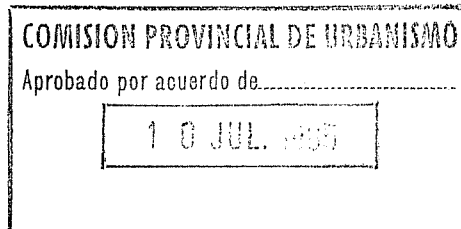
En Córcoles las consideraciones arriba expuestas tienen el mismo valor o superior, puesto que se conserva casi intacto el núcleo rural, a excepción de algunos edificios cuyos acabados o estructura desentona con el resto del pueblo.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de .....  
10 JUL 1990

Es de destacar además, que la exigencia de conservación se ve reforzada por la presencia del Monasterio de Monsalud, auténtica joya del patrimonio de la Comarca, en cuyos alrededores es impensable la edificación según sistemas o tipologías desacordes con el conjunto Monasterio-núcleo de Córcoles.

Se adjuntan las fichas del Ministerio de Cultura de los edificios, inventariados como de interés histórico artístico.





A-5) Las Infraestructuras Básicas Existentes.

A-5-1) La red de abastecimiento de agua.

a) Procedencia del agua.

En Sacedón el agua procede de manantiales sitios en la zona de Los Cabezuelos, que -- abastecen a la población permanente, sin -- embargo, durante la estación estival, el -- aumento de la demanda exige la extracción de aguas del embalse y su tratamiento para el consumo.

La extracción se realiza aprovechando la -- instalación que se hizo en su día para rie-- go, de las cuatro bombas sumergidas de 500 caballos existentes, se utiliza una sola que impulsa el agua hasta una arqueta de recep-- ción que vierte al canal y baja por grave-- dad al depósito de un millón de metros cúbi-- cos.

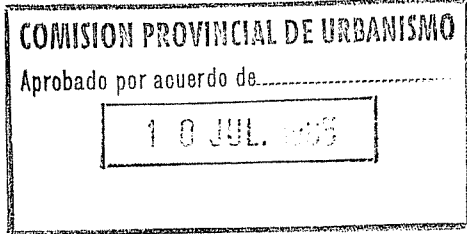
Al ser el canal abierto, pues estaba previs-- to para riego exclusivamente, se cerró para impedir su ensuciamiento.

Desde el depósito se distribuye el agua tal y como se describe en el plano de Informa-- ción correspondiente nº 14.

En Córcoles el agua proviene exclusivamente de tres manantiales (Las Arcas, Fuente el Su-- so y el Olmillo). No existe aforo de estos -- manantiales pero su caudal es suficiente in-- cluso en verano, el sistema de cloración es manual.

b) Depósitos existentes.

En Sacedón hay dos depósitos de agua, uno si-- tuado en la cota 780, con una capacidad de -- 360 m<sup>3</sup>. y otro situado en la cota 770, con -- una capacidad de un millón de metros cúbicos. Está en proyecto la realización de un nuevo depósito de regulación por encima de la cota 790.



En Córcoles existe un depósito con capacidad para 100.000 litros, suficiente aún para la población existente, pero que debe ser ampliado en un futuro próximo sobre todo para la época veraniega.

c) Red de distribución.

El trazado y dimensiones se grafía en el plano de información nº 14.

A-5-2) La Red de Saneamiento y Alcantarillado.

La red de saneamiento actual en ambos núcleos es de tipo unitario, realizada en tubo de hormigón - centrifugado, de dimensiones suficientes al estar calculadas para aguas pluviales. Su trazado y dimensiones se grafían en el plano de información nº 15.

En Sacedón las aguas negras se tratan en su totalidad en una estación depuradora de oxidación total, situada en las cercanías del pantano.

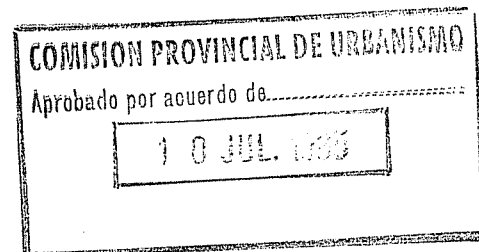
En Córcoles actualmente no existe un vertido único debido a que el núcleo está atravesado por una divisoria de cuenca, sin embargo está en fase de proyecto la reunificación de los vertidos mediante la realización de un colector que rodeando las eras, termine en una depuradora y vierta el efluente final tratado al río Sacedón.

A-5-3) Redes Eléctricas y de Alumbrado.

La Compañía suministradora es la Unión Eléctrica. Actualmente el tendido eléctrico de baja tensión está realizado en ambos núcleos mediante cables - aéreos desnudos o no, y está mal conservada en Córcoles, donde las averías en verano son frecuentes.

Sería deseable, a pesar del costo que supone, el enterramiento de las líneas, tanto por motivos de seguridad, como de estética.

Las redes de alumbrado público, los centros de transformación y esquema del trazado de baja tensión, se grafían en el plano de información nº 16.



A-5-4) Red de Telefonía.

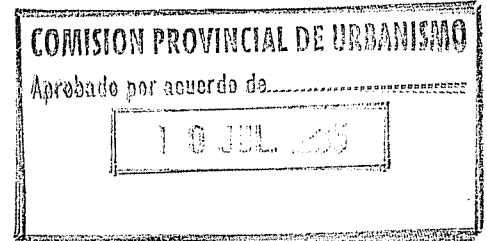
La red de telefonía gracias a su relativo bajo costo de instalación dentro del núcleo urbano, no presenta problemas, sin embargo las agrupaciones dispersas o las viviendas aisladas carecen en su mayoría de este servicio, en parte a los costos de instalación, y en parte a la rigidez de estos temas de la propia CTNE.

Actualmente existen cerca de 300 abonados en Sacedón, Córcoles padece el problema antes expuesto y únicamente tiene un teléfono público.

A-4-5) Recogida de basuras.

En Sacedón existe un servicio de recogida diario de basuras, de carácter municipal, el vertedero se encuentra a 3,6 Km. del casco donde se quema diariamente.

Para Córcoles la basura actualmente es un problema - al no existir un servicio adecuado de recogida. Cada vecino se desprende de la basura de forma individual lo que ha producido una dispersión de restos, en las cunetas y alrededores del casco, lamentable.



B) Urbanización de Las Brisas (Lago de Entrepeñas).

B-1) La Red Viaria.

Todas las calles de la urbanización están pavimentadas y con bordillos, su trazado se grafía en el plano de información. Su acceso se realiza directamente desde la carretera C-204, sin estar actualmente legalizado dicho acceso.

B-2) La parcelación.

Las parcelas son de una superficie media de 1.000 m<sup>2</sup>., vendidas en su totalidad.

B-3) La tipología de la edificación.

El 30% de las parcelas está edificado con viviendas - unifamiliares aisladas y abiertas de una o dos plantas, de diseño espacial y estético muy variable, excepto una zona dedicada a vivienda multifamiliar en bloque aislado, en la actualidad sólo hay un bloque construido.

B-4) las Infraestructuras Básicas.

B-4-1) La red de agua.

Todas las parcelas están dotadas de acometida - de agua corriente procedente del pantano, desde donde se bombea mediante un grupo sumergido hasta un depósito elevado con una potabilización previa mediante cloración automática.

La red está realizada en tubería de fibrocemento, de dimensiones suficientes para el consumo previsto.

B-4-2) La red de saneamiento.

El vertido de las aguas negras se realiza mediante una red de tipo unitario, realizada en tubo de hormigón centrifugado con un punto de vertido único al pantano, el sistema de depuración de los efluentes está en trámite de aprobación - por la Comisaría de Aguas del Tajo.

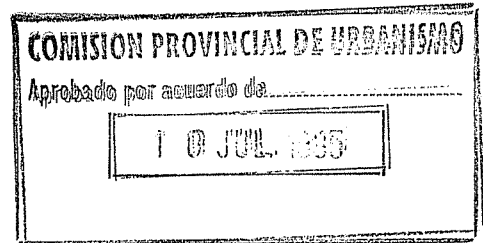
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1975

B-4-3) La red eléctrica.

La red eléctrica se distribuye subterránea dando servicio a todas las parcelas en baja tensión desde un centro de transformación.

B-4-4) Red telefónica.

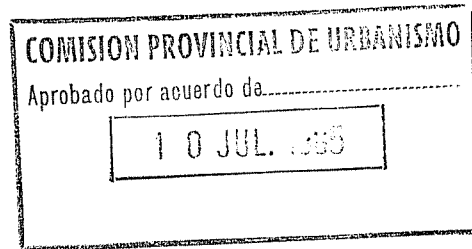
Se limita a un teléfono a nombre de la Comunidad de Propietarios situado en la caseta de entrada a la urbanización.



C) Conjunto de Las Gaviotas.

Corresponde a áreas de edificación dispersa, alineada a la orilla del pantano de Buendía, que nace como inicio de la urbanización Playas de Buendía, con edificios de viviendas unifamiliares aisladas, en número de 3 ó 4.

El abastecimiento de agua se realiza de forma individual - mediante pozos o captaciones directas del pantano, para el tratamiento de las aguas negras se usan fosas sépticas individuales.



D) La Carrascosilla

Corresponde a una parcelación ilegal iniciada hace varios años, consolidada en 15 ó 20 chalets en la mitad Este de la finca, y semi urbanizada en esa zona, con apertura de viales en resto. Se sitúa en el extremo Oeste del término de Sacedón, sobre la orilla de la cola del pantano de Bolarque casi en su conexión con el río Tajo. Las parcelas consolidadas y vendidas tienen unas dimensiones variables que oscilan entre los 1.500 y los 10.000 m<sup>2</sup>.

La red viaria interior tiene un trazado muy forzado, con pendientes excesivas y anchuras de 5 a 6 metros, con una simple compactación del terreno natural. Su acceso se realiza a través de la antigua carretera de Sacedón, al borde del Tajo, cruzando el puente romano por el camino de la finca de labor denominada "La Carrascosilla".

El suministro de agua se efectúa con una toma directa del embalse de Bolarque, actualmente sin legalizar y con un grupo de elevación a un depósito del que parte la red de distribución por los viales existentes.

La red de energía eléctrica llega en media tensión hasta el borde de la finca, existiendo un centro de transformación y una red en baja con postes aéreos que da servicio a las edificaciones que fueron realizadas en su día con licencias municipales de obras, al haberse tramitado como edificaciones aisladas.

No cuenta con red de saneamiento ni de alumbrado público alguna. Existe constituida una Comunidad de Propietarios que atiende los servicios generales de agua y accesos.

Corresponde pues al desarrollo de la clásica urbanización ilegal, si bien en este caso se trata únicamente de una consolidación parcial de la finca efectuada hace ya bastantes años, pues su fecha de iniciación data de 1970, y que no ha tenido en estos últimos años que han coincidido con el auge de este tipo de urbanización ampliación alguna, al haberla paralizado el Ayuntamiento, pudiendo por ello considerarse que se trata de una situación de hecho muy consolidada.

Se acompaña como documentaciones complementarias:

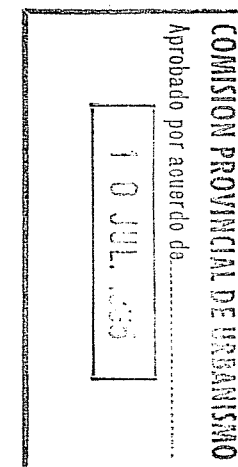
- Relación de Propietarios.
- Superficies de parcelas (vinculantes)
- Junta Rectora de la Comunidad.
- Estatutos de la Comunidad.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE "LA CARRASCOSILLA" (Sacedón)

Composición de la Junta Directiva:     - Presidente:           D. José Alvarez Bueno    c/ Montroy nº 36 (Madrid)  
  - Vicepresidente:       D. Fernando Navarro Bárcena   c/ Mercurio nº 24 (Madrid)  
  - Tesorero:             D. Esteban González Losa:   c/ Sapporo nº 95 de Alcorcón (Madrid)

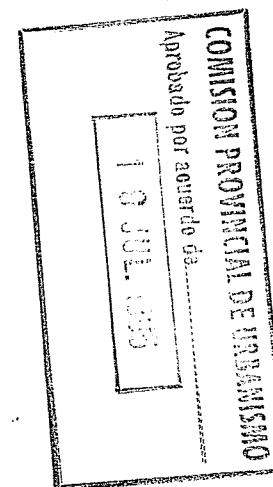
RELACION DE PROPIETARIOS

Propietario	Dirección	Nº Parcela	Nombre parcela	Extensión m2.	
Esteban González Losa Manuel Rodríguez Escobar	Sapporo, 9 - 5ªA Alcorcón (Madrid)	2	Fte. Ciruelo	8.855	
J. Herrainz Carrascosa	S. Francisco de Sales, 6 Madrid.	6-7-8	Fte. Rosa, Margajón, Aliaga	10.250 8.925 10.335	29.510
Carlos Rodríguez Requena	San Bernardo, 68 (Madrid)	9	Fte. Naranja	9.430	
Emiliano Espinosa Treviño Isabel Cabras	Hnos. Garcia Noblejas, 71 Avda. Aragón, 39	10 A 10 B	Fte. Castaño	3.089 1.029	
Antonio Borges Zambrana	C. Real, 68 Estepona (Malaga)	11	Fte. Manzano	5.001	
J. Ma Mohedano Cáceres	Lucano, 30	13	Fte. Roble	5.790	
J. Alvarez Bueno Luisa Alvarez Bueno	Montroy, 36	14	Fte. Encina	5.119	
M. Angel González Gil	Urb. El bosque Villaviciosa de Odón (Madrid)	16	Fte. Fresno	5.004	
Fernando Navarro Bárcena	Mercurio, 24 (Madrid)	23	Cerro Laurel	2.676	
M. González Montero	Santa Susana, 27 (Madrid)	25	Cerro Cardo	2.476	
Guillermo Celma Anglés	Avda. Bruselas, 64 (Madrid)	26-27	Cerro Sauce-Jara	2.990 2.802	5.792





Propietario	Dirección	nº Parcela	Nombre Parcela	Extensión m2.	
Francisco Vázquez Rodríguez	Castillo Simancas, 7 (Madrid)	29-30	Cerro Haya-Palmeras	2.645 2.710	5.355
Andrés Criado Domingo	Orense, 19 (Madrid)	31-32	Cerro Mimbres-Montecillo	9.920 6.625	16.545
Alberto Sanz Cano	Zaguar, 9 (Madrid)	35	Cerro Azucena	4.763	
Luis López Gastesi	Clara del Rey, 4 (Madrid)	36	Fte. Pino	5.175	
Carlos Echegaray Dorado	Francos Rodríguez, 53 (Madrid)	S/N Frente 7-6-8		13.000	
María Ignacia Cano Hoyo	Almazán, 29 (Madrid)	37	Cerro Madrodo	8.285	
Helene Gret de Nante		17-18		12.123	



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL 1985

PROYECTO DE ESTATUTOS

DE LA

"ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE CARRASCOSILLA"

10 JUL. 1968

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA

"ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE CARRASCOSILLA"TITULO I.- Objeto y duración.

Art.1º.- Con el nombre de "ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE CARRASCOSILLA", se constituye, entre los propietarios de fincas situadas en el paraje denominado - CARRASCOSILLA y PEÑA-FALCON, sito en el término municipal de SACEDON (Guadalajara), una Asociación con los fines que se especifican en el artículo 2º.

A efectos legales, se fija como domicilio social un local en la finca "El Montacillo", existente en dicho paraje propiedad de Don Andrés Criado Domingo.

El ámbito de actuación de la Asociación se limitará al municipio de Sacedón.

Esta Asociación se acoge al régimen jurídico de la Ley 191/64 de 24 de Diciembre.

Art.2º.- Los fines de dicha Asociación serán la gestión y administración de los intereses comunes de los asociados en el mantenimiento y mejora de los servicios comunes existentes y la creación, puesta en marcha, mantenimiento y mejora de los que se estimen necesarios y contribuyen a una mejor habitabilidad, dentro del respeto al entorno existente, en la forma que queda establecida en estos Estatutos.

Art.3º.- La duración de esta Asociación será limitada, no pudiéndose disolver mientras existan intereses que puedan afectar a cualquiera de sus asociados, o en tanto continúan funcionando algunos de los servicios que la misma preste.

TITULO II.- Organos directivos y forma de administración

Art.4º.- La Asociación estará gobernada por los acuerdos de las Juntas Generales y por una Junta Directiva, encargada de ejecutar esos acuerdos, y de cumplir y hacer cumplir los Estatutos.

Art.5º.- La Junta General, que es la reunión de los asociados, constituye el órgano legal de carácter deliberante y decisorio.

Para el cumplimiento de sus funciones, reuniones, asistencias, convocatorias, normas sobre acuerdos, notificaciones, y actas, regirán las normas específicas de la vigente Ley de Asociación.

Art.6º.- Contra los acuerdos de la Junta General no se establece recurso alguno.

Art.7º.- Las Juntas Generales serán Ordinarias y Extraordinarias.

10 JUL. 1988

Art.8º.- La Junta General Ordinaria se reunirá dos veces todos los años, precisamente una vez en cada uno de los semestres, y sin que el tiempo que medie entre ellas, sea inferior a cuatro meses.

La Junta General Extraordinaria se reunirá cuando la Junta Directiva lo estime conveniente ó cuando así lo soliciten, como mínimo, un 25% de los asociados, expresando el motivo y objeto que se proponen, quedando obligada la Junta Directiva a convocarla, en este caso, en el término de un mes.

Art.9º.- Tanto en la primera como en la segunda Junta General de cada año, se aprobarán las cantidades ó cuotas que por los distintos conceptos, y de acuerdo con los presentes Estatutos, deben abonar los asociados y los que pretendan ingresar en la Asociación.

En la segunda Junta General de cada año, se presentará por la Directiva, para su aprobación por el cuerpo social, un presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio entrante, con especificación, por conceptos, de las previsiones económicas para el mismo, eligiéndose entre los asociados no miembros de la Directiva, una Comisión revisora de cuentas, compuesta por tres asociados.

Art.10º.- Tendrán derecho de asistencia, con voz y voto a la Juntas generales, los asociados que estén al corriente en el pago de sus distintas cuotas, pudiendo delegar su representación en otra persona que actuará como mandatario cuyo poder puede conferirse materialmente ó por simple carta ó comunicación firmada por el propietario asociado, o por otro medio cualquiera que pueda justificar la autenticidad de la representación conferida. La representación debe ser acreditada por el mandatario en el acto de la sesión, ante el Presidente de la Junta Directiva.

Art.11º.- Cada asociado tendrá derecho a un voto.

No obstante, y siempre que se sometan a votación los asuntos relacionados con las cuotas a satisfacer por el mantenimiento de aquellos gastos proporcionales a las superficies de las fincas de los propietarios de la Asociación, se calculará que cada asociado dispone de tantos votos como número de veces la superficie de su finca contenga el módulo básico de superficie, que se cifra en 2.500 metros cuadrados, computándose un voto si la superficie es menor a la del módulo básico, y despreciándose la parte fraccionaria del que no lo contenga un número exacto de veces. Para ello se tomará como base, el plano de deslindes y situaciones facilitado por RIO SECUILLO, S.A., que se adjunta a estos Estatutos.

Art.12º.- Las convocatorias para las Juntas Generales se harán con un mínimo de 10 días naturales de antelación, mediante carta dirigida al domicilio que el asociado haya facilitado a la Directiva a estos efectos, indicando el lugar, hora de la primera y segunda convocatoria, así como el asunto ó asuntos a tratar.

Las Juntas Generales de la Asociación, tanto Ordinarias como Extraordinarias, quedarán válidamente constituidas en primera convocatoria, cuando concurren a ella, presentes ó válidamente representados, un 50% de asoci-

*Mención*

*Art. 11º*

*[Handwritten signature]*

dos como mínimo, y en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de concurrentes, sin que entre una y otra convocatoria pueda mediar un plazo de tiempo inferior a 30 minutos.

Art.13º.- Presidirá las Juntas Generales el que sea Presidente de la Asociación, y en su defecto, el Vicepresidente, siendo el Secretario el que ostente este cargo en la Junta Directiva.

Art.14º.- Corresponde a la Junta General Ordinaria:

- a) Elegir la Junta Directiva de entre los socios que estén en plenitud de sus derechos y que pertenezcan a la Asociación, tanto en las renovaciones periódicas de la misma, como para cubrir las vacantes que se produzcan por cualquier otro motivo
- b) Examinar el balance, cuentas, memoria y actos de la Junta Directiva que se refieran al periodo transcurrido entre cada Junta General y la inmediatamente precedente.
- c) Deliberar y resolver acerca de las proposiciones que le somete la Junta Directiva y las que propongan los asociados, siempre que estas últimas se hayan hecho con diez días de antelación, como mínimo, a la fecha de la Junta y sean propuestas por un mínimo de cinco asociados.
- d) Resolver sobre las interpretaciones, omisiones o dificultades que se ofrezcan en la aplicación de estos Estatutos.
- e) Aprobar las diversas cuotas que vengan obligados a satisfacer los asociados, por los conceptos ya establecidos o que puedan establecerse, sean de carácter ordinario ó extraordinario, así como las que correspondan por nuevo ingreso.
- f) Determinar los precios de los servicios que la Asociación suministre a sus asociados.
- g) Aprobar los coeficientes que corresponda aplicar.
- h) Confirmar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva, relativos a las bajas de los asociados y la suspensión de la prestación de los servicios al asociado que haya perdido tal cualidad por las razones que se indican en el artículo 24 de estos Estatutos, así como la negativa de admisión como asociado que prevé el artículo 35.
- i) Acordar la disolución de la Asociación.
- j) Modificar sus Estatutos.
- k) Resolver sobre la disposición y enajenación de bienes.
- l) Acordar la solicitud de declaración pública.
- m) Constituirse en Federación o integrarse en alguna.

Art.15º.- En las Juntas Generales Extraordinarias se deliberará y acordará acerca de los asuntos señalados en la convocatoria, sin que pueda tratarse en ellas de algún otro.

*Mano*  
*11-11-85*  
*11-11-85*

10 JUL. 1988

4.

Art.16º.- En las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, abierta la sesión, se comenzará por la lectura de la convocatoria, e inmediatamente se discutirá y aprobará el acta de la Junta General precedente.

Seguidamente, se pondrán a discusión y votación los asuntos que correspondan tratar según el orden del día, sin pasarse de uno a otro hasta que haya recaído acuerdo sobre el precedente.

Art.17º.- Para cada asunto podrán consumirse dos turnos en pro y dos en contra, - pero ningún asociado usará de la palabra más de diez minutos, rectificando una sola vez, sin extenderse más de otros cinco minutos en la rectificación.

También se concederá el uso de la palabra al asociado aludido personalmente, pero sólo después de terminados los turnos de discusión.

Art.18º.- En cualquier momento de la discusión, podrá pedirse por los asociados la lectura de disposiciones de los Estatutos o de documentos pertinentes - que estén sobre la mesa.

Art.19º.- Corresponde al Presidente de la Junta General, declarar suficientemente discutido un asunto para proceder a la votación del acuerdo sobre el mismo o, en casos excepcionales, conceder derecho a consumir un tercer turno en pro y otro en contra.

Art.20º.- Las votaciones se verificarán de uno de los tres modos siguientes:

- a) Por levantados y sentados.
- b) Nominalmente.
- c) Secretamente por papeleta.

La primera será ordinaria, y la segunda y tercera cuando así lo requieran en 25% de asociados, como mínimo.

En el recuento de votos, se computarán los de aquellos asociados no asistentes que hubieran delegado su voto en la persona que los representa y que asista a la Junta.

En caso de empate, decidirá el voto del Presidente.

### TITULO III.- De la Junta Directiva.

Art.21º.- La Junta Directiva se compondrá de tres asociados que están al corriente del pago de sus cuotas, existiendo un Presidente, un Vicepresidente, y un Secretario-Tesorero.

Art.22º.- Los cargos de la Junta Directiva serán gratuitos, durarán dos años, pueden ser reelegibles, y se renovarán anualmente por mitad, comenzando su mandato a raíz de la Junta General Ordinaria en que resulten elegidos, y cesando en el mismo a continuación de la Junta General Ordinaria en que se elija a sus sucesores.

10 JUL. 1985

La elección de los miembros de la Junta Directiva se efectuará en la Junta General Ordinaria correspondiente al primer semestre de cada año, renovándose en los años pares el Presidente y el Secretario-Tesorero, y en los impares, el Vicepresidente.

Art.23º.- La Junta Directiva se reunirá cuando tenga necesidad de hacerlo, y al menos una vez al mes, siendo convocada por el Presidente. Para poder deliberar válidamente deberán estar presentes, cuando menos, dos de los miembros de la Junta.

Art.24º.- No obstante, el miembro de la Junta Directiva que faltase a las reuniones de la misma durante tres sesiones consecutivas, se entenderá que renuncia al cargo, siempre y cuando su ausencia no esté debidamente justificada ante la propia Junta Directiva. Las ausencias se cubrirán por los miembros de la Junta Directiva. La del Presidente será cubierta por el Vicepresidente.

Art.25º.- Corresponde a la Junta Directiva:

- a) Ejecutar los acuerdos de las Juntas Generales.
- b) Formular el Reglamento de Régimen Interior para su aprobación por la Junta General.
- c) Contratar y sustituir el personal que desempeñe trabajos para la Asociación.
- d) Contratar y rescindir la prestación de Servicios ó la realización de trabajos para la Asociación.
- e) Realizar la adquisición y enajenación de los bienes de la Asociación que hayan sido autorizados por la Junta General y estén incluidos en el presupuesto.
- f) Aceptar y efectuar las donaciones a que haya sido autorizado por la Junta General.
- g) Presentar el balance, estado de cuentas y memoria a la Junta General, en la forma reglamentaria.
- h) Convocar las Juntas Generales.
- i) Proveer lo pertinente a la admisión de nuevos socios, o a su denegación.
- j) Proponer a la Junta General las cantidades base sobre las que se hayan de aplicar los coeficientes multiplicadores para obtener las cuotas que debe satisfacer cada asociado para mantenimiento de las instalaciones y propiedades de la Asociación, y para la percepción de los servicios facilitados por la misma; así como la de ingreso en la Asociación, que deberá satisfacer obligatoriamente todo nuevo asociado.
- k) Determinar el coeficiente multiplicador que corresponda a cada asociado, de acuerdo con sus propiedades en el lugar de ámbito de actuación de la Asociación.

Mención

*[Handwritten signature]*

1) De acuerdo con el artículo 4º de estos Estatutos, corresponde de forma general a la Junta Directiva cumplir y hacer cumplir los mismos.

Art. 26º.- El Presidente de la Asociación es el representante legal de la misma, y tiene facultades:

- a) Para ejecutar los acuerdos de la Junta Directiva y fiscalizar cuanto a la Asociación se refiera.
- b) Para autorizar, conforme a esos acuerdos, los contratos, escrituras y poderes que sean necesarios.
- c) Para ordenar y autorizar con su visto bueno los libramientos con cargo a tesorería, y cuantos documentos necesitan este requisito.
- d) Para decidir en las votaciones en caso de empate.
- e) Para delegar en el Vicepresidente ó en cualquier otro miembro de la Junta Directiva la ejecución de todos o parte de los acuerdos de la misma.

Art. 27º.- El Vicepresidente de la Asociación asumirá las funciones del Presidente de la misma, con carácter accidental únicamente en los casos de dimisión, enfermedad grave o fallecimiento del Presidente, y hasta que se celebre la Junta General Extraordinaria que se convocará, para elegir nuevo Presidente, en el plazo no superior a treinta días naturales desde que se produzca la situación que de origen a la vacante en la Presidencia.

Art. 28º.- El Secretario-Tesorero es el encargado de realizar la custodia y manejar los fondos que son propiedad de la Asociación, encargándose de la elaboración de cuentas y balance de situación para someterlo a la aprobación de la Junta General. Su actuación podrá ser fiscalizada en cualquier momento por el Presidente de la Asociación, quien puede, ante cualquier posible negligencia, suspenderle instantáneamente en sus funciones, y someterla decisión final a la aprobación de la Junta General Extraordinaria que convocará, para deliberar sobre este asunto, en un plazo no superior a quince días naturales.

Art. 29º.- El Secretario-Tesorero es el encargado de realizar las convocatorias a las reuniones de la Junta Directiva y de las Juntas Generales, levantar acta de la misma y, una vez aprobada, trasladarlas a los correspondientes libros de actas, de los que es depositario. Autoriza y facilita copias de las mismas o de parts de ellas, y es el encargado de realizar y mantener toda la correspondencia de la Asociación. A este efecto mantendrá los oportunos libros de registro que estarán a disposición de consulta por parte de cualquier asociado, sin más trámite. Es el encargado de fiscalizar, en primera instancia, la actuación del personal que preste servicios a la Asociación, así como de realizar la expedición y de aceptar la entrega de los materiales y servicios que, respectivamente, se enajenen o se adquieran por la Asociación.



10 JUL. 1935

Art.30º.- Los fondos y valores de la Asociación se depositarán a nombre de esta - en una entidad bancaria o Caja de Ahorros de reconocido crédito, a elección de la Junta Directiva, y a la orden de tres firmas, siendo necesarias dos de las mismas para retirar los mencionados fondos.

TITULO IV.- Procedimiento de admisión y pérdida de la cualidad de asociado.

Art.31º.- Se consideran asociados a todos los propietarios de fincas situadas en el paraje denominado "CARRASCOSILLA y PEÑA-FALCON", perteneciente al - Municipio de Secedón (Guadalajara) que hayan firmado el acta de constitución de la presente Asociación, y que serán denominados Socios Fundadores.

Art.32º.- Podrán ingresar como asociados los restantes o futuros propietarios de fincas situadas en el citado paraje, siempre que lo soliciten por escrito y abonen la cuota de entrada en la cuantía que en ese momento haya - acordado la Junta General.

Art.33º.- La cualidad de asociado se pierde:

- a) Por voluntad del interesado, expresada por escrito a la Junta Directiva.
- b) Por venta ó cesión de todas sus propiedades ubicadas en el paraje de ámbito de la Asociación.
- c) Por dejar de pagar tres cuotas sean de la índole que fueren.
- d) Por no abonar, dentro del plazo que se fije el efecto, cualquier cuota extraordinaria que acuerde la Junta General.
- e) Por acuerdo de la Junta Directiva, refrendado por la General, y después de haber oído al asociado afectado. Si éste no comparece a la - citada Junta General, o renuncia argumentada en la misma, se entiende que admite totalmente la argumentación que presenta la Junta Directiva.

Art.34º.- El acuerdo a que se refiere el párrafo e) del artículo anterior, sólo - podrá tomarlo la Junta Directiva en los siguientes casos:

- a) Por estimar que el asociado ha realizado actos en contra de lo dispuesto en los presentes Estatutos, siempre que, advertido de ello, sea reindicente.
- b) Por desobedecer el asociado los acuerdos de la Junta General ó Directiva, siempre que, advertido de ello, persista en su actitud.
- c) Por insociabilidad, con tres advertencias de la Junta Directiva, como mínimo.
- d) Por infringir lo dispuesto en el artículo 41.

10 JUL. 1985

Art.35º.- Los asociados comprendidos en los párrafos a) y b) del artículo 33, podrán solicitar su reingreso. Si se acordase su nueva admisión por la Junta Directiva, habrán de abonar la cantidad correspondiente a la cuota de entrada vigente en el momento de solicitar la admisión.

Aquellos a los que se refieren los párrafos c) y d) del mismo artículo, también podrán solicitar su reingreso, que queda condicionado al abono de la cantidad vigente como cuota de entrada, y además, al de aquellas ordinarias y extraordinarias que hubiesen correspondido en el caso de no haber sido baja.

Respecto a los comprendidos en los supuestos a), b), y c) del artículo que precede, estará condicionada su readmisión al abono de la cantidad que la Junta General establezca, a título de sanción.

La pérdida de la cualidad de asociado será a perpetuidad para los que infrinjan lo previsto en el artículo 41 y a la que se refiere el párrafo d) del artículo anterior, así como aquellos que cometan fraude en cualquiera de los servicios prestados por la Asociación.

No obstante, si se estimase como probado que la infracción obedeció o se produjo por causa de fuerza mayor, se aprobará su reingreso por la Junta General, previo informe de la Directiva.

Art.36º.- La pérdida de la cualidad de asociado lleva consigo el cese automático del disfrute de todos los servicios prestados por la Asociación.

#### TITULO V.- Derechos y deberes de los asociados.

Art.37º.- Por el mero hecho de pertenecer a la Asociación, se tendrá derecho a todos los servicios que presta la misma, incluso al disfrute del agua a domicilio, siempre que por el asociado se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que abone por cada toma de agua la cantidad fijada para este Servicio por la Junta General, y que en ningún caso tendrá condición de reintegrable.
- b) Que esté al corriente en el pago de todo tipo de cuotas que le sean de aplicación.
- c) Que haya efectuado las instalaciones necesarias según las normas dictadas por la Junta Directiva.
- d) Que lo solicite por escrito.

Informado el solicitante de la cuantía de la cuota a abonar y demás requisitos a cumplir, si no lo verificase dentro del término de cuatro meses se tendrá por renunciada la solicitud de servicio que formuló.

Art.38º.- Todo asociado estará obligado:

- a) A abonar las cuotas ordinarias y extraordinarias por los conceptos que se detallan en estos Estatutos, y en la cuantía que sean aprobados por la Junta General, y dentro de los plazos que se establezcan

10 JUL. 1985

- b) A permitir la entrada en su finca del personal que preste servicios ó sea contratado por la Asociación para comprobar, en presencia del propietario, lo que precisen con relación a lo prescrito en los presentes Estatutos.

Si por la citada finca o por alguno de los límites de la misma existiesen servicios tales como conducciones de agua, etc. de uso general, el personal al que se alude en el párrafo anterior tendrá acceso, en caso de avería o fuerza mayor, responsabilizándose la Asociación de los daños y perjuicios que pudieran derivarse de la actuación del citado personal. No obstante, el hecho se pondrá inmediatamente en conocimiento del propietario para poder presenciar el máximo de la actuación del personal y realización de los trabajos de reparación.

- c) A no modificar ni remover ninguno de los servicios comunes propiedad de la Asociación que crucen por su finca, o por el límite de la misma. Si desea realizar alguna modificación, deberá solicitarlo por escrito a la Junta Directiva, bajo cuya dirección y responsabilidad se efectuará la modificación abonando previamente el solicitante el importe total de la modificación a efectuar.
- d) A comunicar a la Asociación su profesión, domicilio habitual y propiedades en el paraje de ámbito de actuación de la misma, así como las adquisiciones y transmisiones de las propiedades que allí posea.
- e) A cuidar y exigir el respeto a las normas de convivencia emanadas tanto de la legislación en general y de las ordenanzas municipales de policía urbana y de gobierno, como de las dotadas por la propia Asociación.

Respecto a las normas municipales de policía y gobierno, serán de aplicación las del Ayuntamiento de Secedón.

Constituyen expresamente obligación como norma de convivencia:

- 1º) El respeto a la tranquilidad del vecindario, que no debe alterar ruidos ni molestias similares.
- 2º) El mantenimiento de la debida limpieza, tanto de la finca como del tramo correspondiente de calle.
- 3º) La no realización y funcionamiento de instalaciones que produzcan o puedan producir humos, malos olores, aguas residuales, etc. a cualquiera de las propiedades de cualquier otro asociado.
- 4º) La seguridad de las personas y de las viviendas y el respeto a las zonas verdes y espacios comunes.
- 5º) La circulación con vehículos dentro de las limitaciones impuestas por la Asociación.
- 6º) El respeto por la ecología del paraje.

10 JUL. 1955

La intervención de las normas de convivencia derivadas tanto de la legislación y ordenanzas municipales como de la Asociación, dará lugar a una advertencia escrita de la Junta Directiva, sin perjuicio de las medidas legales que en aspecto gubernativo corresponda.

- f) A colaborar con la Junta Directiva en la tarea de mantener las instalaciones y servicios generales de la Asociación con las mejores condiciones de utilización.
- g) A colaborar con la Junta Directiva en la tarea de cumplir y hacer cumplir los presentes Estatutos.

Art. 39º.- Son obligaciones específicas para los asociados a quienes la Asociación preste servicio de agua a domicilio:

- a) Abonar puntualmente los recibos correspondientes a los consumos que realice.

Si dejase de abonar dos ó más recibos, la Asociación dejará de prestarle este servicio. Una vez abonados por el asociado los recibos pendientes, más los gastos que el coste de el servicio haya producido, se le volverá a suministrar el agua a domicilio con los mismos derechos que tuviera antes de la supresión.

- b) A realizar y mantener en perfectas condiciones las instalaciones necesarias, según las normas de la Junta Directiva, para la correcta prestación de este servicio, pudiendo ser causa de suspensión del suministro el incumplimiento de estas normas.

Art. 40º.- Se prohíbe expresamente a los propietarios de las fincas el establecer sistema alguno de conducción de aguas pluviales ó de cualquier otro tipo en los terrenos colindantes.

Art. 41º.- Queda terminantemente prohibido a los usuarios de cualquiera de los servicios que preste la Asociación, alterar cercados, manipular contadores, y revender, ceder o donar el agua ó cualquier otro de los servicios que reciba, salvo siniestro o fuerza mayor de notoria entidad.

Queda a salvo de las acciones de tipo penal o civil que puedan instarse contra los infractores, cuando no haya quedado probado, a juicio de la Asociación, la causa de fuerza mayor.

#### TITULO VI.- PATRIMONIO de la Asociación y régimen económico

Art. 42º.- Sin perjuicio de las instalaciones, terrenos o servicios que adquiera o implante en lo sucesivo, constituyen el patrimonio de la Asociación los siguientes bienes comunes:

- a) Instalación de captación y bombas de agua potable, com-

Pesetas

Pesetas

puerta de caseta, pozo de captación, grupo motobomba y cuadro eléctrico .....	170.000
b) Depósito elevado, con sus instalaciones .....	280.000
c) Red de distribución de agua potable, desde el pozo de captación hasta el depósito y desde éste hasta los límites de las fincas de los asociados .....	90.000
d) Viales, de una longitud aproximada de 30.000 mts .....	720.000
<u>Total .....</u>	<u>1.260.000</u>

El presupuesto anual de gastos para el mantenimiento y conservación de este patrimonio, es el que a continuación se detalla:

- Gastos de energía eléctrica del motor de elevación de agua potable .....	50.000
- Conservación del grupo motobomba .....	10.000
- Limpieza del pozo de captación y del depósito elevado y clorificación del agua potable .....	15.000
- Gastos de conservación de la red de distribución de agua potable .....	12.000
- Cuota de amortización del grupo motobomba .....	16.000
- Gastos de conservación de viales .....	100.000
- Gastos generales .....	6.000
<u>Total .....</u>	<u>209.000</u>

Art. 43º.- Todos los gastos que origine la realización de los fines de la Asociación, serán sufragados por los asociados mediante cuotas establecidas de acuerdo con las orientaciones contenidas en estos Estatutos y aprobadas por la Junta General.

Las cuotas pueden ser ordinarias, extraordinarias y de entrada.

*Mejora*

*[Handwritten signature]*

10 JUL. 1955

Art. 44º.- Son cuotas ordinarias las establecidas para hacer frente a los gastos previstos como normales; y extraordinarias, las que se establecen por una sola vez para un fin determinado, según el artículo 14.

Art. 45º.- Las cuotas ordinarias se establecerán para cada asociado en función de sus propiedades, y resultarán de aplicar a la base que acuerde la Junta General, el coeficiente multiplicador que le corresponda según la superficie poseída, en la forma que establece el artículo 11.

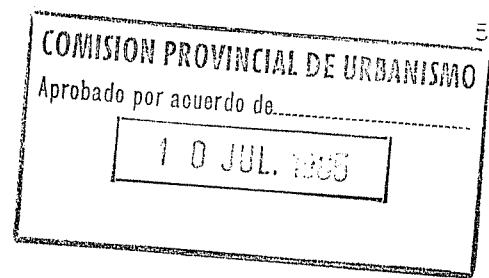
TITULO VII.- Disolución de la Asociación y aplicación del Patrimonio social.

Art. 46º.- La Asociación se disolverá por acuerdo de las dos terceras partes de la Junta General convocada al efecto. La citada Junta procederá a la elección de una comisión liquidadora, que procederá a realizar un inventario de los bienes pertenecientes a la Asociación que serán enajenados en pública subasta, teniendo los asociados, a título individual, derecho de tanteo. El importe de la venta se destinará al pago de las obligaciones que resultasen contra la Asociación, y si hubiere remanente a su favor, este se destinará a beneficencia, precisamente en el municipio de Sacedón.

Todas estas operaciones deberán ejecutarse en el plazo de tres meses a partir del acuerdo de disolución.

DISPOSICION TRANSITORIA

Art. 47º.- Los actuales propietarios de fincas ubicadas en el paraje denominado "CARRASCOSILLA y PEÑA-FALCON", del Municipio de Sacedón (Guadalajara), que no hayan firmado el acta fundacional de esta Asociación, y por tanto no tengan la condición de "Socios fundadores", disponen de un plazo de treinta días para solicitar su alta como asociado, aplicándoseles como cuota de entrada la cantidad única de veinte mil ( 20.000 ) pesetas por el total de gastos ocasionados hasta 31 de diciembre de 1.977, englobándose en esta cantidad y deduciéndose, no tanto, de ella las cantidades que hayan sido entregadas con anterioridad a la citada fecha. Si deja transcurrir el mencionado plazo, la cuota le será de plena aplicación, en la cantidad que posteriormente se fije.



E) Urbanización Lago Azul.

Nace en desarrollo del Plan parcial Lago Azul, cuya característica de planteamiento se describe más adelante.

Actualmente cuenta con gran parte de las obras de urbanización realizadas, sin que se haya completado desde hace muchos años, habiendo edificados únicamente dos bloques multifamiliares de viviendas junto al área urbana de Sacedón.

Las obras de urbanización existente son:

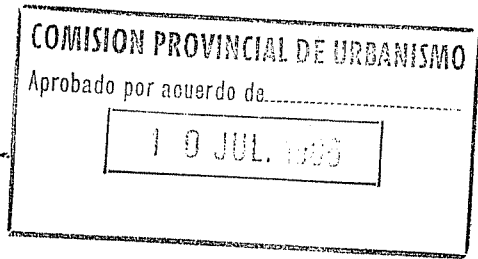
- Red Viaria, cuenta con la casi totalidad de la vía realizada, a falta de pavimentación y aceras.
- Red de Agua, se desconoce si la totalidad de la red está ejecutada, si bien en las edificaciones actuales, cuentan con un suministro directo desde la red municipal.
- Red de Saneamiento, se desconoce así mismo el nivel de ejecución de la red, estando prevista su conexión a la depuradora municipal.
- Redes Eléctricas, cuenta con farolas de alumbrado público en toda la urbanización y se supone que con la red general de suministro en baja tensión.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1985

F) Complejo Residencial "Entrelagos"

Está situado en el antiguo término de Córcoles sobre el pantano de Buendía. Es un inicio de urbanización ilegal en el que se pretende su parcelación a través de las parcelas de tipo rústico, existiendo en la actual únicamente el desbroce de una serie de caminos sobre la finca, habiendo ejecutado el Ayuntamiento diversas acciones para su paralización - como urbanización ilegal.





2.4.6.- Los aspectos medioambientales y paisajísticos de las agrupaciones urbanas.

a) Análisis externo del paisaje urbano.

La situación tan característica de los pueblos alcarreños sobre las laderas de los Tajos, incrementa la fragilidad - paisajística, que de por sí tiene todo núcleo rural, ante los sistemas modernos de construcción.

En Sacedón esta situación se agrava por el trazado de las carreteras de acceso, desde las que se obtienen excelentes panorámicas de gran parte del casco, resaltando todas las actuaciones inadecuadas sobre el marco, indudablemente atractivo, del antiguo núcleo. Pese a ello, tanto desde las carreteras antes mencionadas, como desde los cerros que rodean al casco, las Tres Marías, o los Cabezuelos, se obtienen excelentes panorámicas de gran parte del término municipal.

En Córcoles el deterioro ambiental del casco urbano ha sido de menor cuantía y el conjunto arquitectónico del monasterio junto con el pueblo, a caballo sobre una alargada loma, mantiene unas características paisajísticas de gran categoría..

b) Análisis interno de la escena urbana.

El análisis interno de la escena urbana conlleva tanto en el caso de Sacedón, como en el de Córcoles, casi las mismas consideraciones que se han realizado en apartado a) anterior.

En los planos de información nº 13 se grafían todas aquellas calles y espacios urbanos que se consideran de interés ambiental, porque conservan en sus edificios y trazado urbano el contenido de la vida rural tradicional.

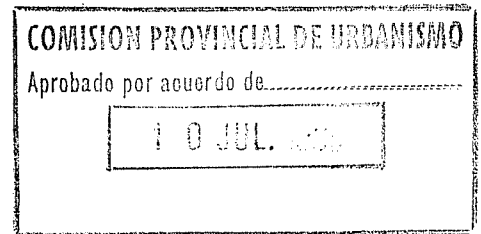
c) Usos con inconvenientes medio ambientales.

El carácter turístico de la zona, unido a la falta de un sector industrial y ganadero de importancia, ha permitido que prácticamente no existan usos urbanos inconvenientes desde el punto de vista medio ambiental.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
1 0 JUL. 1966

En Córcoles la incompleta red de saneamiento existente y la inexistencia de depuración junto a la falta de un sistema de recogida y vertido de residuos sólidos urbano, -- son los principales problemas medio ambientales.

La dispersión urbana y la invasión de las orillas del pantano o de zonas de interés natural por las urbanizaciones, puede llegar a constituir un problema por el deterioro del medio natural que supone, en este sentido las normas adquieren un sentido restrictivo del uso del suelo que limite la expansión urbana a unos límites adecuados al crecimiento - previsible.



## 2.5.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SUS ANTECEDENTES.

### 2.5.1.- El Planeamiento vigente y los desarrollos de planeamiento.

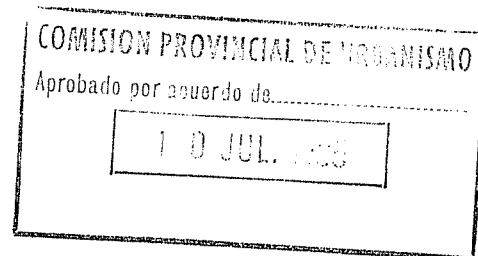
#### a) Las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias vigentes tuvieron una iniciación en su redacción como Plan General de Ordenación en los años 72 73, culminando en el documento vigente de Normas Subsidiarias, que se tramitó en base a la Ley del 56 durante los años 74 y 75 y se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 6 de Febrero de 1.975 de conformidad con esa Ley, exigiéndose una serie de rectificaciones al documento.

Esta aprobación fue ratificada por Orden Ministerial de 24 de Julio de 1.975, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 5 de Septiembre de 1.975, siendo vigente desde su publicación sin perjuicio de que se incorporasen las rectificaciones exigidas en el plazo de cuatro meses, realizándose esta aprobación definitiva en base a la Ley del 56, si bien el acuerdo de aprobación definitiva exige la acomodación del documento a la Ley de Reforma en lo referente a la denominación de la calificación del suelo, condiciones de desarrollo etc, así como a las determinaciones de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Se trata por lo tanto de un documento confuso, ya que por la simple aprobación de la Ley de Reforma, tendría que ser válida la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo de 8 de Febrero del 75, y se trataría por lo tanto en ese caso, de un documento sin adaptar a la nueva Ley, y por otro lado en cambio, fue mantenido el criterio de aprobación de la Ley del 56 después de la publicación de la Ley de Reforma, conllevando así una exigencia de adaptación que le conformaría como un documento de la nueva Ley.

En cualquier caso, el tiempo transcurrido desde su aprobación y la transitoriedad con que se planteó en su momento el documento, como reconoce la introducción de su memoria justificativa, el hecho de acomodarse a unas Normas Subsidiarias provinciales obsoletas, la necesidad de realizar un documento de planeamiento ajustado a las determinaciones exigidas en su conjunto por la Ley del 75 y sus Reglamentos, el cambio producido en los supuestos de planeamiento por la crisis económica y crisis de desarrollo ocurrida en estos años y la falta de desarrollo del planeamiento de detalle, exigen una revisión profunda de las Normas Subsidiarias cuyos objetivos se enumeran en el apartado correspondiente de la Memoria.



Características de las Normas.

- Normas Generales de Edificación.

Solar edificable: - Superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>.  
- Longitud mínima de fachada 6 m.  
- Poder inscribir un círculo de 5 m.

Patios interiores:

nº de plantas	Lado menor	Superficie
1	3 m.	9 m <sup>2</sup> .
2	3 m.	11 m <sup>2</sup> .
3	3,25 m.	13 m <sup>2</sup> .
4	3,60 m.	15 m <sup>2</sup> .

Patios de manzana: Lado abierto no menor a 1/4 de la altura  
Profundidad máxima 1,5 veces la longitud  
del lado abierto.

Luces rectas desde vivienda no inferior  
a 3 m. en ningún patio.

Superficie de ventilación: no será inferior a 1/10 de la su-  
perficie de planta.

Fondo edificable: 20 m.

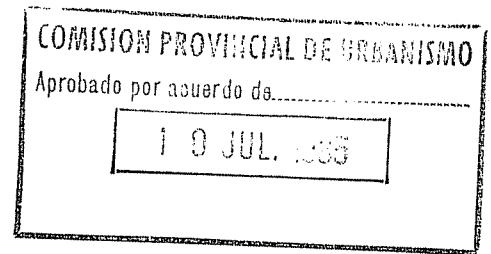
Cuerpos volados: Prohibidos en calles menores de 7 m.  
En calles de 7 a 9 m. los vuelos serán de 0,50  
En calles mayores de 9 m. serán de 1 m.  
No se permiten cuerpos volados a menos de -  
50 cm. del bordillo ni que estén a menos -  
de 3,50 m. de la parte más alta de la calle.

- Zona A-1) Casco antiguo de Sacedón y Córcoles.

Alturas según ancho de calle: 6 m..... 6,5 m. ó 2 plantas  
6-9m..... 9,5 m. ó 3 plantas  
9 m..... 10 m. ó 3 plantas

Altura libre mínima: 3 m. en planta baja  
2,5 m. en vivienda  
2,2 m. en garage

Uso residencial.



- Zona A-2) Protección del Casco antiguo.

- . Edificabilidad: 2 m3/m2
- . Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros
- . Ocupación máxima: 50%
- . Parcela mínima: 1.000 m2.
- . Tipología: Abierta sin patios interiores
- . Retranqueos: A calle igual a la altura y mínimo de 6 m. a linderos - será 1/2 de la altura y mínimo de 3 m.
  
- . Separación entre bloques: igual a su altura
- . Densidad máxima: 250 hab/ha a 62,5 viv/ha
- . Uso preferente: Residencial
  
- . Aparcamientos: 1 por vivienda

- Zona A-3) Protección del embalse.

- . Edificabilidad: 2 m3/m2
- . altura máxima: 2 plantas y 6 m.
- . Ocupación máxima: 35%
- . Parcela mínima: 500 m2.
- . Tipología: abierta sin patios interiores.
- . Retranqueos: 9 m. a eje de calle  
3 m. a linderos
  
- . Altura de pisos: Planta baja 3 m., planta de vivienda 2,50 m., garage 2,10 m.
  
- . Densidad máxima: 150 hab/ha Ø 37,5 viv/ha.
- . Uso exclusivo: Vivienda y locales de esparcimiento.
  
- . 1 aparcamiento por vivienda ó 15 m2. de local de esparcimiento.

- Zona A-4) Edificación abierta en ensanche.

- . Redacción previa de proyectos de ordenación y reparcelación.
- . Reserva del 10% de zonas verdes y 5% de servicios públicos.
- . Edificabilidad 3 m3/m2
- . Altura máxima 4 plantas ó 13 metros
- . Ocupación máxima 50%
- . Parcela mínima no se fija
- . Tipología abierta sin patios interiores
- . Retranqueos a eje calle igual a la altura y mínimo de 10 m.

10 JUL. 1985

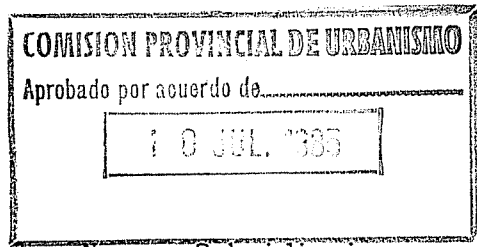
- . A linderos de 1/2 de la altura y mínimo 3 m.
- . Separación entre bloques igual a la altura del mayor
- . Altura pisos: comercial y artesanía en planta baja 3 m.  
viviendas: 2,50 m.  
garage: 2,10 m.
- . Usos preferente de vivienda
- . 1 aparcamiento por vivienda
- . Densidad máxima: 250 hab/ha.

- Zona A-5) Incorporación plan Parcial lago Azul.

- . Edificabilidad: 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- . Altura máxima: 4 plantas ó 13 m.
- . Ocupación máxima: 35%
- . Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- . Tipología: abierta sin patios interiores
- . Retranqueos: 9 m. a eje de calle  
3 m. a linderos.
- . Altura de pisos. Plan baja destinada a comercio 3 m.  
Plantas de vivienda 2,50 m.  
Garages 2,10 m.
- . Densidad máxima: 250 hab/ha.
- . Uso preferente: Vivienda
- . Aparcamientos: 1 por vivienda

- Zona de Reserva Industrial.

- . Edificabilidad: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Altura máxima: 12 m.
- . Ocupación máxima: 50%
- . Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- . Retranqueos: 9 m. a eje de calle  
1/3 de la altura y 3 m. mínimo  
a linderos.
- . Uso: exclusivo de industria limpia
- . Vías: 9 m. de calzada y dos aceras de  
2 m. cada una.
- . Aparcamientos: para 1 vehículo/100 m<sup>2</sup>. de su-  
perficie edificable.



B) Planeamiento anterior a las Normas Subsidiarias.

B-1 Plan Parcial "LAGO AZUL"

El Plan parcial lago Azul comenzó su gestación en 1.965 - con la venta por parte del Ayuntamiento de la finca "Los Panales o El Estanque", a la Sociedad Anónima PROEDSA con la promesa de que fuera urbanizada. De su inspección y - sistema de enajenación da cuenta el documento adjunto.

10 JUL. 1971

Don Mariano Rojo Martín, Secretario del Ayuntamiento de Sacedón, del que es Alcalde-Presidente don Guillermo Sánchez Esteban.-

**CERTIFICO:**

Que en el libro de actas de sesiones de este Ayuntamiento pleno al folio cuarenta y tres vuelto, y en la ordinaria celebrada con asistencia de todos los miembros de la Corporación, el día cuatro de noviembre de mil novecientos setenta y uno, se adoptó el acuerdo que copiado literalmente dice como sigue:

"COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO Y LAGO AZUL, S.A.-Dada lectura de una instancia suscrita por don Bernabé Iglesias Alonso, en representación de Lago Azul, S.A., por la que propone al Ayuntamiento de Sacedón un compromiso en relación con la Urbanización que pretende construir en el Paraje PARRALES O ESTANQUE, de este término municipal y, una vez deliberado el asunto convenientemente por UNANIMIDAD de todos los componentes de la Corporación se acepta la propuesta en la forma siguiente:

Aceptar la donación de los viales y zonas verdes o ajardinadas destinadas a uso público de la Urbanización LAGO AZUL S.A. donación que se formalizará en escritura pública a medida que se ejecute cada una de las fase de obra.-Tener por hecho el compromiso que Lago Azul S.A. contrae con el Ayuntamiento, de conservar dichos viales y zonas verdes durante los tres años siguientes a la recepción de las obras de cada fase de la Urbanización citada (Conformidad sobre ejecución y calidad de las mismas dada por la dirección facultativa de las Obras).-Ser condición impuesta a Lago Azul, S.A. que los sucesivos propietarios de las nuevas fincas, sucederán a dicha promotora en sus compromisos con este Ayuntamiento.-Condicionar la concesión de licencias de edificación a la solicitud simultánea de la autorización para urbanizar la parcela en que se ubiquen el o los edificios cuya licencia de obra se interese.-"

Para que conste a petición de Lago Azul, S.A. y de orden del señor Alcalde, expido la presente que visa y sella dicha Autoridad con el de su cargo en Sacedón a cinco de Noviembre de mil novecientos setenta y uno.

Vº Bº  
El Alcalde,





AYUNTAMIENTO DE SACEDON

DATOS referidos a la finca los Parrales o El Estanque, propiedad del Ayuntamiento y enajenada mediante subasta pública.

=====

Tomo 268; finca 4.640; folio, 27.

Finca rústica, erial de pastos en Sacedón; paraje Los Parrales o Estanque; cabida 15 hectáreas; 57 áreas y 22 centia reas.

Se inscribió esta finca a favor del Ayuntamiento en diciembre de 1.956.

Posteriormente se transmitió la finca por escritura ante Notario D. Manuel Bayona Fustez, el 10-12-1.965.

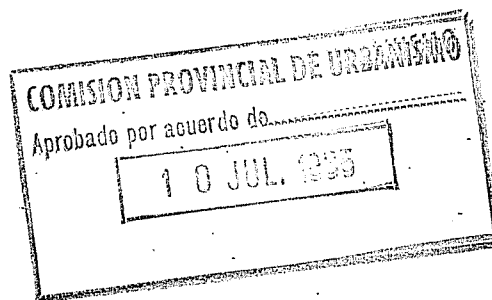
Fue vendida a la Cia. Anónima "Sociedad Proyectos de Obras y Edificaciones (PROEDSA) por el Ayuntamiento y en representación del mismo D. Fernando Pérez Martínez, como Alcalde, y D. Mariano Rojo Martín, como Secretario, según Acuerdo del Ayuntamiento en sesión de 10-12-1.965, contando con autorización de la Dirección General de Administración Local, Ministerio de la Gobernación de fecha 17-11-1.965, mediante subasta pública.

El Pliego de Condiciones aprobado por el Ayuntamiento en la Cláusula 5ª dice así:

"Para poder tomar parte en la subasta es preciso que el Sr. licitador se comprometa a que los terrenos objeto de la misma se destinen por el adjudicatario a la realización de una urbanización de tipo turístico, debiendo justificar ante este Ayuntamiento en el plazo de doce meses, contados desde la fecha de la adjudicación de los terrenos la iniciación ante el Ministerio de Información y Turismo o cualquiera de sus Dependencias, del correspondiente expediente de solicitud de Centro de Interés Turístico que deberá realizarse en la zona denominada El Estanque o Los Parrales debiendo cumplir la condición B) del artículo 5º. del Decreto 4.297/1.964 que establece el Reglamento de la Ley 197 de 1.963 sobre Centros y Zonas de interés turístico Nacional.

El plazo indicado podrá ser prorrogado por el Ayuntamiento a petición del adjudicatario si concurren circunstancias razonadas que impidiesen la iniciación del expediente en el término establecido. De no cumplir esta condición, los terrenos urbanizados, o no, revertirán sin indemnización alguna al Municipio que solo podrá nuevamente enajenarlos bajo estas mismas condiciones. El adjudicatario se obliga expresamente con el título de compra a cumplir la condición transcrita."

INCRIPCION 3ª.- Con fecha 15-12-1.970, D. Guillerma Sánchez Esteban presentó instancia en el Registro de la Propiedad -por duplicado- suplicando se corrija error material.



2

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de  
10 JUL 1971

DON MARIANO ROJO MARTIN, Secretario del Ayuntamiento de SACEDON, del que es Alcalde Presidente don Guillermo Sánchez Esteban.-

**CERTIFICO:**

Que en la sesión extraordinaria celebrada por este Ayuntamiento pleno el día veinticinco de noviembre actual y que consta en el libro de actas correspondiente al folio cuarenta y cuatro vuelto, aparece el acuerdo que copiado literalmente dice como sigue:

"ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LOS PARRALES.-Dada lectura de una instancia suscrita por don Bernabé Iglesias Alonso, en representación de LAGO AZUL, S.A. por la que se solicita se acuerde por este Ayuntamiento fijar los caudales de agua potable y capacidad de depuración y vertido que dicha Sociedad puede disponer para atemperar el ritmo de edificación a las posibilidades actuales y subsiguiente desarrollo de las fases de obra sucesivas, el Ayuntamiento por unanimidad de todos los componentes que asisten a este acto, después de deliberado ampliamente el asunto acuerda que se comunique a dicha Sociedad que en este día puede contar con la cantidad de agua y capacidad de depuración y vertido suficiente para trescientas viviendas unifamiliares con un término medio de cuatro habitantes por vivienda o sea un total de 1.200 habitantes, teniendo proyectado y solicitado a través de la Comisión Provincial de Servicio Técnicos la ampliación de estos servicios, por lo que este Ayuntamiento puede comprometerse a facilitar en un plazo no superior a dos años los caudales que precise toda la urbanización LAGO AZUL, S.A."

Para que conste y sirva de justificante a LAGO AZUL, S.A. de orden del señor Alcalde que la visa y sella con el de su cargo expido la presente en Sacedón a veintiseis de noviembre de mil novecientos setenta y uno.

Vº Bº  
El Alcalde,



*[Handwritten signature of the Mayor]*

*[Handwritten signature of the Secretary]*

<p>COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO</p> <p>Aprobado por acuerdo de.....</p> <p style="text-align: center;">10 JUL 71</p>
--

El documento del Plan Parcial se presentó al Ayuntamiento el 8 de Julio de 1.971, durante un mes se expuso a Información Pública sin presentarse reclamación alguna y tras otro mes de audiencia de la Corporación fue aprobado por unanimidad y remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de Septiembre de 1.971, que lo aprobó el 15 de Noviembre de 1.971.

Características.

Superficie total:                    34 ha.

Promotor:                              Lago Azul S.A. representada en la época de la presentación del plan por -- D. Bernabé Iglesias Alonso, con domicilio en calle D. Ramón de la Cruz nº 31.

Se prevé la ordenación de los terrenos mediante una red viaria acoplada a la tipología acusada del terreno, con viales de 6 y 8 metros de ancho. En las manzanas resultantes la edificación sería mediante vivienda multifamiliar en bloque de 5 y 6 plantas, con un volumen edificable total de 2 m3/m2 equivalentes a 228.000 m2. distribuidos en 2.300 viviendas que con una composición familiar media de 4,5 (según el Plan) permitían una población de 10.350 habitantes. La densidad resultante era de 68 viv/ha. considerada por el plan "baja" en base a que la Ley admitía -- hasta 100.

las zonas verdes eran los terrenos libres alrededor de los bloques previéndose su reversión al Ayuntamiento en un -- plazo determinado.

No se fijaba equipamiento alguno pretextando que el núcleo de Sacedón tenía suficientes para absorber la población prevista.

Se determinaba que las zonas infantiles, deportivas y de playas se incluirían en los espacios libres resultantes entre los bloques, sin su delimitación espacial en la zonificación ni fijación de superficie alguna.

Como zona comercial se definían los bajos de los bloques.

Información facilitada por CCMA al Colegio de Arquitectos el 20/11/2014. Página 11/18

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL 87

En cuanto a las infraestructuras, el agua procedería de la red municipal debidamente tratada, fijándose un consumo - de 200 lit/hab/día más 1 m<sup>2</sup>. por m<sup>2</sup>. de parque, lo que suponía 2.412 m<sup>3</sup>/día equivalente a 27,9 lit/3seg., posteriormente el Ayuntamiento el 25 de Noviembre de 1.971 se comprometió a dar agua para 300 viviendas de forma inmediata. (Se acompaña fotocopia).

El saneamiento se preveía con dos salidas, una a la depuradora municipal existente y otra a una depuradora propia de la urbanización.

La red eléctrica se abastecía de 3 centros de transformación que debían proporcionar 0,65 Kw/persona.

La red viaria se proyectaba pavimentada, mediante riego asfáltico sobre base de grava y tierra.

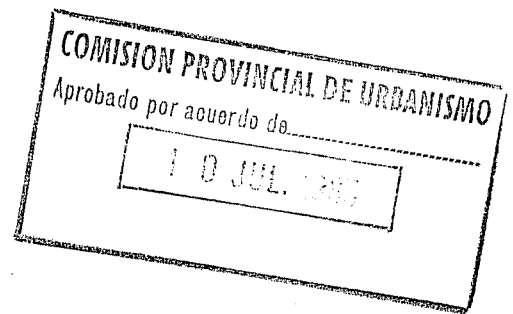
El servicio de recogida de basuras sería el del Ayuntamiento.

Los promotores se comprometieron con el Ayuntamiento a realizar las obras de urbanización totalmente a su costa y a conservarla durante 3 años a partir de la fecha de recepción y donándola posteriormente al Ayuntamiento.

Los nuevos compradores se irían subrogando en los compromisos suscritos por Lago Azul S.a. a medida que se fueran inscribiendo en el Registro de la Propiedad.

Lago Azul S.a. se comprometía también a presentar las garantías o avales necesarios según lo preceptuado en la Ley del Suelo, sin que éstos llegasen a presentarse en el Ayuntamiento.

En 1.974, se presentó el Proyecto de Urbanización, este Proyecto presenta notables divergencias en el trazado de la red viaria respecto al Plan Parcial aprobado, y en la red de saneamiento se suprime la depuradora de la urbanización enviando todos los efluentes a la depuradora municipal.



## B-2) Plan Parcial "LAS BRISAS"

En el año 1.960 fue promovido este Plan por la Empresa Lagos de Castilla S.A., con la denominación de Urbanización "Lago de Entrepeñas", sobre terrenos lindantes con el pantano y la carretera de Sacedón a Cifuentes, con una superficie de 27,8 Ha.

Su delimitación, Red Viaria, Parcelación y Edificación se detallan en el plano de Información nº 18.

Su Ordenanza determina la edificación de tipo unifamiliar aislada excepto en una franja lindante con la carretera destinada a vivienda multifamiliar.

La ocupación máxima es de 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, la altura máxima 2 plantas y semisótano o sótano.

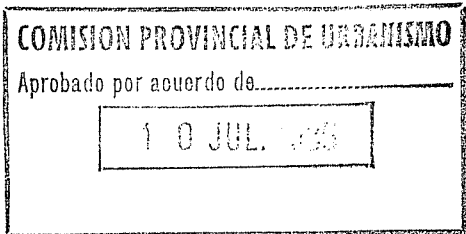
Los retranqueos serán de 5 m. a fachada y una distancia igual a la altura a los laterales.

Se permiten las edificaciones adosadas previo convenio y construcción simultánea.

Se exige proyecto de jardinería adjunto al de edificación para su visto bueno por la Sociedad Urbanizadora.

Desde su creación se han vendido la práctica totalidad de las parcelas y existe un club marítimo de reconocido prestigio entre los amantes de los deportes náuticos.

De los bloques multifamiliares proyectados únicamente se ha construido uno.



### B-3) PLAYAS DE BUENDIA

Plan parcial promovido por la Sociedad Anónima "Playas de Buendía" (PLAYASA) y aprobado por la comisión Provincial de Urbanismo el 19 de Diciembre de 1.975, publicado en el BOP el 17 de Enero de 1.976, con la concesión de 4 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización.

Se instituyó como garantía la reserva a favor del Ayuntamiento de 40 Ha. de terreno para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización en los plazos fijados - pudiendo ser trasladada de sitio esta cesión, pero no variar cuantitativamente y en el caso de incumplimiento debería ser inscrita a nombre del Ayuntamiento.

Plazos de urbanización: Etapa inicial 18 meses.  
Etapa primera: 18 meses

Sistema de actuación: Compensación.

La Comisaría de Aguas del Tajo dió el visto bueno para la concesión de 15 lit/seg. del pantano de Buendía para suministro a 5.646 habitantes a razón de 225 lit/hab/día y la instalación de la depuradora el 1 de Julio con resolución definitiva del 18-11-80 publicada en el BOP de 29-11-80, en la que se indica que las obras deberán comenzar en el plazo de 6 meses desde esta publicación y estar terminadas en el plazo de un año, quedando caducada la concesión en el supuesto de incumplimiento de estos plazos.

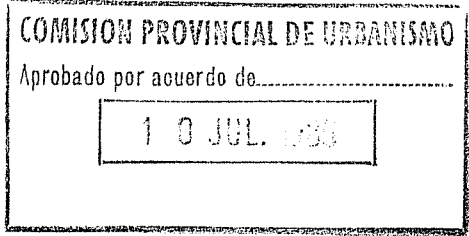
La recogida de basuras se solucionó mediante compromisos del Ayuntamiento de 16 de Junio de 1.979 para realizar el servicio.

El proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente el 30 de Mayo de 1.980 y publicado en el BOP el 23 de -- Abril de 1.981, habiéndose iniciado su redacción en 1.976.

#### Características de la ordenación.

Superficie total:	400 ha.
Población prevista:	10.238 permanentes y 2.650 no permanentes, en total 12.917 -- personas, 3.230 viviendas.

Se prevé una ordenación paralela a la carretera aprovechando las vaguadas para realizar vivienda multifamiliar y las zonas más llanas para vivienda unifamiliar, la ladera del monte se reserva a zona forestal lo mismo que la franja costera hasta la carretera.



Promotor: Playas de Buendía (PLAYASA) representada por D. Rafael Luna gijón.

Se definen las siguientes zonas:

1.- Area de edificación concentrada:

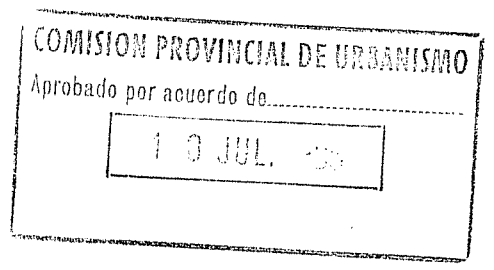
- Se proyectará en su conjunto.
- Parcela mínima no inferior a 24 m. de fachada x 20 de profundidad.
- Edificabilidad: 1,50 m3/m2 sobre parcela neta.
- Tipología macla y poblado típico
- Altura máxima 2 plantas
- Usos residencial, industria 1ª categoría y servicios.
- Ocupación máxima 50%
- Condiciones estéticas estilo libre.

2.- Area de usos Cívico-Comerciales.

- proyecto único para el área.
- Parcela mínima de 24 m. de fachada y 20 m. de fondo.
- Edificabilidad 1,50 m3/m2
- Ocupación 50%
- usos multifamiliar y en hilera, industria no molesta excepto formando manzanas; industria compatible excepto en edificios residenciales o formando manzanas. Industria incómoda en naves o edificios independientes.
- Todos los servicios excepto centros para congresos, docente, guarderías, deportivos, hoteleros y de los recreativos sólo los cines, teatros y salas de fiestas.

3.- Area de Edificación Dispersa.

- Parcela mínima 2000 m2.
- Volúmen máximo superficie neta x 0,1
- Tipología en chalet
- Ocupación máxima 10% de la superficie neta
- Altura máxima dos plantas ó 7 metros
- Retranqueos 5 metros a linderos y 7,5 m. a vial o verde.
- Usos unifamiliar, industria sin molestias en planta baja y edificios religiosos y docente.



4.- Area de Hostelería.

Edificabilidad: superficie neta x 2,5  
 Tipología: macla  
 Altura máxima: 9 m.  
 Ocupación máxima: 40%

Usos:  
 Residencial en hilera  
 Industrias sin molestias  
 Industrias compatibles excepto en edificios residenciales o formando manzanas.  
 Industria incómoda en edificaciones independientes o -- aislados.  
 Servicios culturales, teatros, cines y salas de fiesta, comercio de lujo, restaurantes y bares y hoteleros.

5.- Area Deportiva.

Edificabilidad: superficie neta x 1 m3/m2  
 Tipología: especial  
 Ocupación máxima: 15%  
 Altura máxima: 7 m.

Usos:  
 Residencial unifamiliar (guardas 1/ha)  
 Industrial sin molestias en planta baja.  
 Servicios: asociaciones de vecinos y centros de información, culturales, deportivos, recreativos, restaurantes y bares.

6.- Area de Clubs o concesiones.

Edificabilidad: superficie neta x 0,25 m3/m2  
 Ocupación máxima: 15%  
 Altura máxima: 4 m. excepto mástiles o torres de anuncios.

Usos: Residencial unifamiliar (2 viv/ha)  
 Industrias sin molestias, sin formar manzanas.  
 Industria compatible excepto en edificios residenciales o formando manzana.  
 Industria incómoda en edificios independientes o aislados.

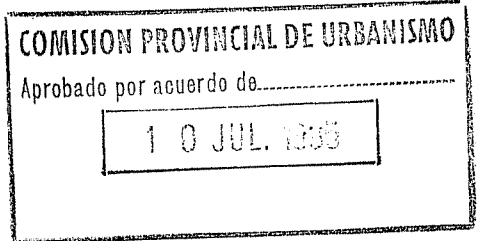
Servicios: Asociaciones de vecinos o centros de información, parroquias, auditorios, formación profesional, estación de autobuses, helipuerto, casas de socorro, comercio de lujo, restaurantes y bares.



CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

ZONAS	SUPERFICIE	DENSIDAD VIV/Ha	N. DE VIVIENDAS
<b>SUELO URBANO DE SACEDON</b>			
A-1	15,53	+75	1164
A-2	4,15	62,5	259
A-3	4,68	37,0	175
A-4	24,90	62,5	1558
A-5	1,59	62,5	99
B-1	7,98	-	-
B-2	6,86	-	-
EQUIPAMIENTO	4,16	-	-
ZONAS VERDES	4,30	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>74,15</b>	<b>-</b>	<b>3251</b>
<b>SUELO URBANO CORCOLES</b>			
A-1	4,37	+75	328
EQUIPAMIENTO	0,13	-	-
ZONAS VERDES	0,13	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4,63</b>	<b>-</b>	<b>328</b>
<b>PLANES APROBADOS</b>			
LAGO AZUL	34,00	62,5	2100
LAS BRISAS	31,30	7,5	237
<b>TOTAL</b>	<b>65,3</b>	<b>-</b>	<b>2337</b>
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>144,08</b>	<b>-</b>	<b>5916</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
ZONA C	1200	25	30.000
ZONA D	1133	25	28.325
ZONA E	120	25	3.000
<b>TOTAL</b>	<b>2553</b>	<b>-</b>	<b>61.325</b>
<b>SUELO URBANO+URBANIZABLE</b>			
URBANO	144,08	-	5.916
URBANIZABLE	2553	-	61.325
<b>TOTAL</b>	<b>2697,08</b>	<b>-</b>	<b>67.241</b>

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
 Aprobado por acuerdo de 10 JUL 1998



### CAPITULO III - ANALISIS , OBJETIVOS Y PROGRAMA URBANO.

#### 3.1.- ANALISIS URBANISTICO DEL MUNICIPIO.

Conlleva el estudio de cuatro aspectos:

- Planteamiento de los problemas urbanísticos actuales.
- Análisis de las aptitudes del territorio para el desarrollo urbano.
- Relación de los condicionamientos existentes.
- Análisis de las expectativas de desarrollo.

##### 3.1.1.- Planteamiento de los problemas urbanísticos actuales.

###### a) En relación con la interdependencia regional, provincial y comarcal.

El desarrollo del Estado de las Autonomías ha incluido - a Sacedón dentro de la Autonomía Castellano Manchega; esto supone la renovación de la política urbanística que será definida mediante el futuro modelo territorial elaborado por la Consejería correspondiente.

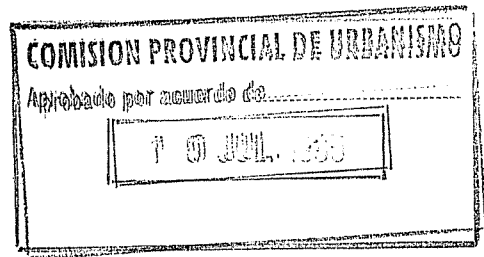
La autonomía, aunque no signifique la ruptura del modelo provincial anterior, repercutirá en una mayor integración a todos los niveles entre las provincias que la forman, - fortaleciendo los lazos de interdependencia provincial.

###### b) En relación con el modelo territorial existente.

El modelo territorial existente es el derivado de un crecimiento urbanístico en un principio incontrolado y tras el desarrollo de la normativa, de unas previsiones de desarrollo exageradas. Este aspecto se demuestra mediante - la comparación entre la enorme cantidad de suelo calificado y el suelo realmente edificado.

Es por tanto un modelo que se ha demostrado inadecuado, puesto que no se atiende a la realidad misma municipal.

Existen además problemas derivados de la falta de una estructura viaria coherente, de la capacidad de los abastecimientos de agua, de los problemas de saneamiento y medio ambientales en general.



c) En relación con los equipamientos y espacios libres.

Se producen problemas derivados de la falta de adecuación de los espacios libres existentes y del déficit de equipamiento cultural y social.

d) En relación con las actividades productivas.

Los problemas derivan de un excesivo abandono de las actividades agrarias en manos de unos pocos, lo que produce una excesiva dependencia de la población activa del Sector Terciario, desequilibrando la estructura laboral del municipio.

En este sentido, sería deseable la instalación de algún tipo de industria compatible con el carácter esencialmente turístico de la población.

e) En relación con el sistema de comunicaciones, la red viaria y el transporte.

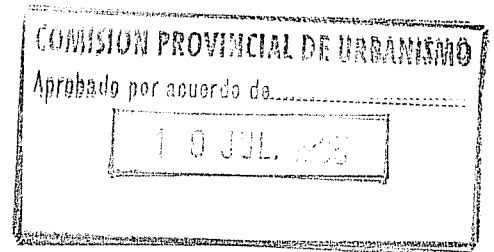
Problema fundamental de Sacedón en este momento, y sobre todo en el futuro es la terminación de la Carretera N-320 Cuenca-Guadalajara por lo que supone de vía de comunicación regional prioritaria y muy beneficiosa para Sacedón, puesto que le coloca en situación óptima para ser un núcleo turístico regional.

f) En relación con las infraestructuras y servicios.

El fuerte incremento veraniego de la población coincide con la época de menor disponibilidad de agua produce problemas de abastecimiento, no tanto con respecto a la cantidad, sino a la calidad del agua.

La depuración de aguas residuales es también un problema sobre todo para zonas que actualmente tienen dificultades para verter a la depuradora.

En cuanto al vertido de basuras sería interesante la realización de un estudio para la mancomunación comarcal de este servicio.



### 3.1.2.- Análisis de las aptitudes naturales del término.

#### a) Aptitudes topográficas.

Aunque en algunos puntos aparezcan resaltes topográficos con grandes desniveles, predomina en el término el terreno llano o suavemente alomado, con alto grado de estabilidad natural y que, en principio, no opone barreras de importancia al desarrollo.

#### b) Aptitudes geomorfológicas y climáticas.

Las capacidades mecánicas del suelo, su composición, adecuación a la construcción y características hidrogeológicas, han sido descritas en el apartado 2.2.2 de esta Memoria y graficadas en los planos de Información 4 y 5.

El clima es típicamente mesomediterráneo o semiárido, -- con 3 a 4 meses secos al año. La información climatológica y los datos termopluviométricos se recogen en el apartado 2.2.5.

#### c) Aptitudes medio ambientales.

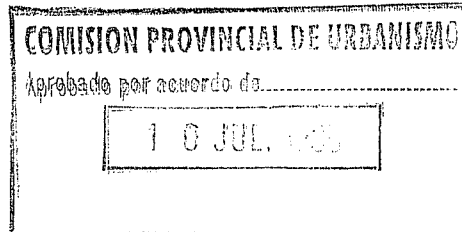
El carácter de ecosistema artificial que tiene el término, permite que actuaciones inadecuadas sobre el medio natural no tengan repercusiones muy graves a largo plazo, excepto en los casos de contaminación de acuíferos subterráneos en los que actuaciones incontroladas pueden provocar condiciones irreversibles en estos importantes recursos naturales.

#### d) Aptitudes del territorio para la creación de infraestructuras.

No presenta, en general, problemas que impidan la creación de infraestructura.

#### e) La aptitud turística.

Es sin duda la aptitud natural de mayor relevancia en este término municipal, hecho que ha sido reconocido en el -- plan Sectorial de Campamentos de Turismo de la provincia de Guadalajara, elaborado por el equipo TAV de planificación Territorial en el año 1.981 por encargo de la Secretaría de Estado para el Turismo, que señala textualmente:



" Desde nuestro punto de vista es el municipio de la provincia que más necesidades objetivas tiene de uno o dos campamentos de turismo, si se tienen en cuenta los graves problemas sanitarios, higiénicos e incluso de orden público que produce en dicho municipio el fenómeno de las acampadas libres en las proximidades del lago de Entrepeñas.

Este mismo carácter turístico del municipio fue recogido en la información de paisaje esparcimiento y monumentos elaborada por Coplaco para el Esquema Director en 1.972.

En relación a este apartado no es preciso destacar que tienen preferencial importancia las riberas de los tres embalses de Entrepeñas, Buendía y Bolarque, si bien son el primero y el último los que más interés pueden despertar, el primero por su cercanía al núcleo de Sacedón y el otro por la estabilidad del nivel de sus aguas".

### 3.1.3.- Relación de los condicionamientos existentes.

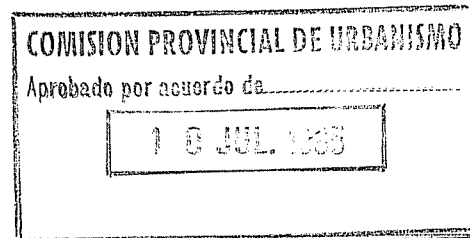
#### a) Análisis de los elementos determinantes en la localización de los usos.

La localización de los usos urbanos en el territorio obedece a dos factores principales:

- En primer lugar la atracción de los núcleos agrícolas primitivos donde se concentra el comercio y equipamiento.
- En segundo lugar los terrenos cercanos a los lagos por las ventajas estéticas y lúdicas que suponen las orillas.

#### b) Análisis de los recursos urbanos existentes.

El potencial de atracción urbano está en las ventajas - turísticas indudables del pantano, y de una campiña sana y colorista, unido a un clima benigno la mayoría del año.



c) Política urbanística supramunicipal.

La política urbanística supramunicipal y que se concreta en primer término en las presentes normas, establece como primer escalón la dotación a los Ayuntamientos del instrumento urbanístico que, regulado por la Ley, controle y prevea el crecimiento de los asentamientos urbanos, esencialmente los que se puedan producir de segunda residencia, con el fin de dotar a los mismos de las infraestructuras mínimas necesarias.

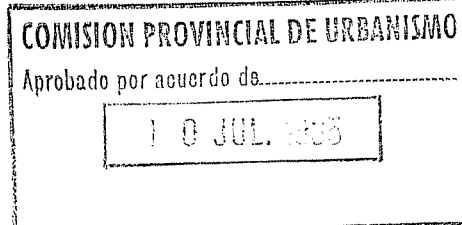
En cuanto a la política de viviendas y enlazada tanto con la política de región, como del estado, se establecen criterios de proporcionar, a través de las Normas y con los mecanismos que la Ley permite, del suelo necesario para desarrollar los planes de construcción de viviendas de protección oficial de tipo rural.

La política industrial se centra en la canalización de los asentamientos de producción, dando el máximo de facilidades tanto a las instalaciones concentradas como aisladas, cumpliendo unas normas estrictas de adecuación al paisaje y preservación del medio ambiente, privando el inicio de instalaciones e industrias agropecuarias.

La política industrial, como se ha señalado anteriormente, primará los asentamientos de producción de acuerdo con las potencialidades de actividad del municipio ya sea orientada hacia la agricultura, ganadería o recursos turísticos.

Recientemente el municipio de Sacedón ha sido incluido en la Delimitación del Gran Area de Expansión Industrial de Castilla-La Mancha, con los beneficios que conlleva de carácter fiscal, declarándose su aplicación de los Regímenes de Acción Territorial que se desarrollarán en su momento.

En la política de infraestructuras básicas y dentro de los planes provinciales, se tiende a resolver los problemas en base a la concentración de municipio con el fin de disminuir su elevado coste.



d) Política urbana municipal.

La política urbanística municipal se centra en canalizar el desarrollo urbano, promoviéndolo, pero exigiendo las cesiones y los equipamientos que la Ley del Suelo determina en una primera fase a través de las Normas Subsidiarias.

Promocionar la instalación de industrias que generen empleo, facilitando su implantación y gestión.

Replantearse la política urbanística vigente en función del cumplimiento del Planeamiento aprobado, ajustándolo a las posibilidades reales de desarrollo urbano.

Preservar el suelo no urbanizable y establecer unos criterios de edificación similares a los que se han venido desarrollando en el núcleo en los últimos siglos.

Erradicar la especulación del suelo, no paralizando el proceso constructivo generador de puestos de trabajo.

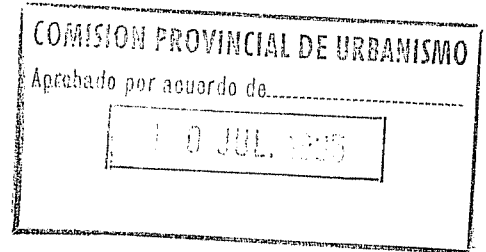
Promover como elementos prioritarios, la creación de infraestructuras básicas mínimas en una primera acción, y la deseable con posterioridad en todo el ámbito del término municipal.

Dentro de la política urbanística municipal capítulo esencial representa la gestión de la norma, así como su correcta aplicación y en esta línea se ha venido manifestando la Corporación a lo largo del Avance de las Normas.

En toda la política urbanística prima, por convicción, la preservación, conservación y mejora del medio ambiente natural y urbano.

Por último, y dentro del criterio de mejorar las dotaciones, es política base municipal, la resolución del grave problema de depuración de todo el término, que viene a ligarse con lo mencionado en el párrafo anterior.

Establecer un Plan Sectorial para la creación de Campamentos de Turismo de acuerdo con las aptitudes naturales del territorio.



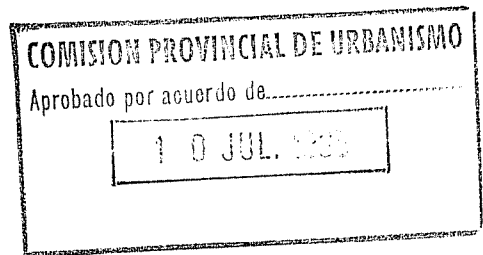
e) Afecciones de planeamiento regional, provincial, comarcal o municipal.

Las afecciones de planeamiento quedan establecidas en los siguientes niveles:

- El primer nivel, el determinado por la Ley del Suelo y su Reglamento, así como toda la normativa y legislación señalada en el apartado 2.5.1 de esta memoria.
- El segundo nivel sería el determinado por todos los estudios sectoriales que pudieran afectar al desarrollo municipal, en este sentido cabe destacar los siguientes:
  - a) Plan de Protección de los Embalses de Entrepeñas y Buendía, iniciada su elaboración por la Confederación Hidrográfica del Tajo y del que el Ayuntamiento no tiene conocimiento hasta la fecha.
  - b) Plan Especial de Ordenación de la Playa de Sacedón, previendo la incorporación de diversos terrenos de dominio público, mediante una concesión de 99 años por el Estado a través de la Confederación Hidrográfica del Tajo, preservando su invasión por las aguas con la construcción de una escollera, para destinarlo a usos de tipo recreativo, deportivo, de esparcimiento o de acampada.
  - c) Plan Sectorial de Campamentos de Turismo, al que se ha hecho referencia anteriormente.
  - d) Proyecto de Mejora y Ampliación de la Carretera Nacional 320 de Guadalajara a Cuenca, en el tramo que discurre entre Sacedón y Alcocer, proyecto que estudió posibles variantes pero que ha sido aprobado con el mantenimiento del actual trazado.

No existe ninguna afección de tipo comarcal y regional - como sería de desear.





### 3.1.4.- Análisis de las expectativas de desarrollo urbano.

#### a) Indicaciones de posible crecimiento.

El principal indicador es indudablemente el mercado inmobiliario, el análisis de este mercado nos señala la casi nula actividad inmobiliaria en los últimos años al igual que el mercado de suelo. Cabe destacar que durante el -- último lustro no sólo no se han realizado edificios de -- importancia en número, sino que además el planeamiento -- aprobado no ha sido desarrollado.

En cualquier caso, la demanda inmobiliaria se centra en alguna vivienda de temporada muy puntual, así como la actividad constructiva y rehabilitadora de antiguas viviendas por los emigrados en su día a Madrid u otras provincias.

En consecuencia, el análisis de las expectativas de desarrollo urbano son francamente pesimistas y exigen una política municipal coherente con esta realidad que de manera crucial afectará en los próximos años a la actividad económica del municipio.

#### b) Hipótesis de proyecciones demográficas.

Ante la situación descrita en el párrafo anterior, las -- hipótesis de desarrollo demográfico se mueven en el campo de las meras elucubraciones.

Ante la imposibilidad real de establecer hipótesis válidas sólo cabe restringir el suelo calificado estableciendo los mecanismos precisos en el documento de planeamiento que se redacta para permitir su adaptación y modificación puntual en cualquier momento en función de las variaciones demográficas que se puedan producir en el futuro.

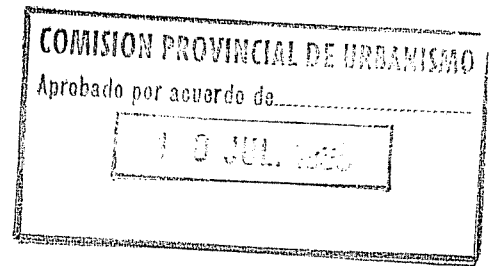
Estas circunstancias estarán influidas por la política territorial que a nivel regional se establezcan para estos centros territoriales y el énfasis que se tenga en -- potenciar la actividad económica de aquellos municipios ribereños de los embalses que soportan la carga importantísima de solidaridad ciudadana de contribuir con las -- afecciones que se realizan en su territorio a los suministros eléctricos (centrales hidroeléctricas y nucleares) y suministros de agua para riego (regadíos y trasvases).

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL 1971

No cabe duda que esta aportación del municipio de Sacedón a estos bienes de carácter estatal exigen al menos un apoyo económico que le permita un equilibrio demográfico que solucione los problemas de subsistencia económica que tienen los habitantes actuales.



### 3.2.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.

#### 3.2.1.- Objetivos Generales.

##### 3.2.1.1.- Finalidad del planeamiento.

- Mejora de las agrupaciones urbanas existentes.
- Previsiones de desarrollo con una estrategia - planificada.

Ambos fines se deben concretar a través de este - documento de ordenación territorial.

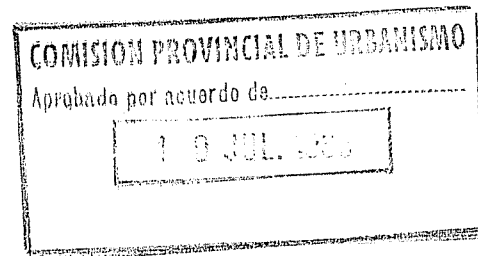
##### 3.2.1.2.- Objetivos metodológicos para llegar al modelo de estructura municipal.

- 1º Información urbanística del modelo actual.
- 2º Análisis urbanístico de los condicionamientos.
- 3º Consideración de los principios básicos de -- partida.
- 4º Jerarquización de los objetivos y señalamiento de la política urbanística.
- 5º Determinación del programa urbano.
- 6º Concreción de la intervención pública.
- 7º Objetivos específicos y principios de diseño.
- 8º Señalamiento de las alternativas de planeamiento.
- 9º Participación pública de las fuerzas sociales y económicas en la toma de decisiones.
- 10º Definición de decisiones del modelo territorial en una ordenación urbanística espacial grafiada en planos, con un programa de actuación y unas normas reguladoras.

##### 3.2.1.3.- Objetivos básicos de partida.

Se basan en los valores regulados por la Contribución y la Ley del Suelo.

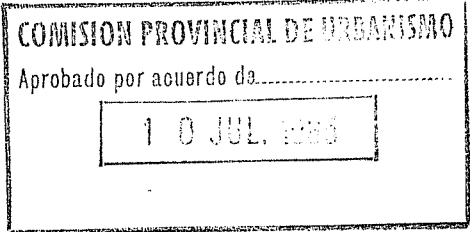
- Desarrollo equilibrado emplazando los centros de población y residencia de modo conveniente, lo--grando una ordenación racional y humana del te--rritorio.



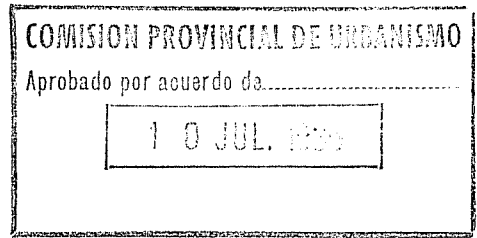
- Utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, manteniendo una densidad adecuada al bienestar de la población.
- Utilización racional de los recursos naturales y preservación del medio ambiente, protegiendo la calidad de vida, asegurando la seguridad, salubridad y ornato de los muebles y conservando y enriqueciendo el patrimonio histórico, cultural y artístico.
- Consecución del bienestar social, protegiendo la salud pública, la educación física, el deporte y la adecuada utilización del ocio.
- Respeto al derecho a la educación, al trabajo, al derecho a disfrutar a una vivienda digna y adecuada y el acceso a la cultura.
- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, respetando el derecho a la propiedad privada y al legítimo interés particular.
- Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos, distribuyendo equitativamente el aumento del valor del suelo.
- Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación natural de los mismos a los fines de la edificación y de la vivienda.
- Buscar la justicia en el régimen jurídico del suelo, la igualdad ante la Ley, la igualdad de oportunidades entre los administrados y el derecho a participar en los asuntos públicos.

#### 3.2.1.4.- Jerarquización de objetivos y política urbanística.

- 1.- Ordenación, protección y mejora del medio ambiente.
- 2.- Limitar los usos del suelo y la edificación con el fin de aprovechar los recursos existentes.
- 3.- Organización, dotación y mejora de las áreas urbanas existentes.



- 4.- Control y orientación del crecimiento.
- 5.- Inducción a la localización de actividades terciarias, industriales, agropecuarias y medio-ambientales.
- 6.- Precisión, organización y programación de las - áreas urbanas futuras.
- 7.- Mejora y previsión de las infraestructuras de soporte.



3.2.2.- Objetivos específicos.

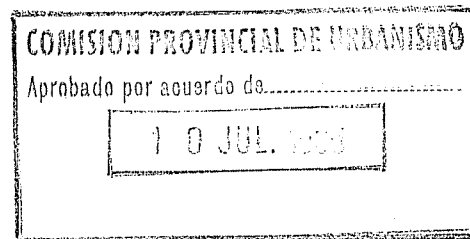
3.2.2.1.- Principios de diseño de la ordenación urbana.

a) Modelo territorial.

El modelo territorial busca unificar el tamaño de los núcleos tratando de equilibrar su localización en el territorio, impidiendo una excesiva dispersión pero evitando la aglomeración. Aumentar la dotación de equipamientos buscando un equilibrio entre población y equipo para impedir un varío de equipamiento que obligue el desplazamiento de la población.

El modelo en este sentido se plantea sobre la base de permitir con el máximo de flexibilidad cinco tipos de asentamientos:

- Aumento paulatino de los núcleos tradicionales de Córcoles y Sacedón.
- Consolidación e iniciación de las urbanizaciones realizadas o en proyecto, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones establecidas por la legislación urbanística (Las Brisas, Las Gaviotas; La Carrascosilla, Lago Azul, Playas de Buendía y Residencial Entrelagos), sin perjuicio de posibilitar la calificación de suelo para futuras actuaciones a través de cambios puntuales de las Normas Subsidiarias.
- Asentamientos de acampada que potencien el carácter turístico del municipio, mediante Planes Sectoriales para su localización preferente en cada embalse.
- Permisibilidad a la implantación de industrias de forma dispersa que facilite su implantación siempre que cumpla unas condiciones medioambientales adecuadas.
- Y por último, regulación de las localizaciones aisladas de viviendas que conlleven una potenciación de la actividad agraria sin perjudicar las características paisajísticas del entorno en que se ubiquen.



b) Vivienda y su entorno.

Se busca una tipología de viviendas acorde con las preexistentes y con el desarrollo y apetencia de la población evitando en cualquier caso una excesiva densidad. Con una dotación adecuada de equipamientos y servicios trata de sacar de los núcleos habitados las actividades incompatibles. Intenta crear una identidad en las agrupaciones y su integración en el medio ambiente.

c) Actividades productivas.

Mejorar la relación empleo-residencia, evita los peligros de contaminación de todo tipo, -- fruto de la congestión que provoca la falta de disponibilidad de suelo y el crecimiento inadecuado.

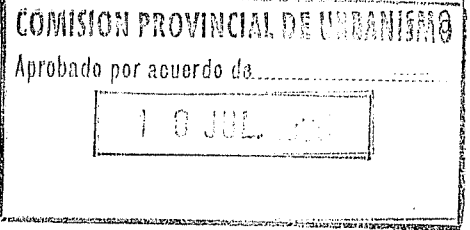
Fomentar la implantación de industrias para generar empleo como motor principal del desarrollo.

d) Infraestructuras de soporte.

El modelo territorial intenta estructurar las actividades en el espacio territorial convenientemente comunicadas por la red de transporte y suficientemente dotadas de las infraestructuras básicas acordes a sus necesidades. Preve la revisión de las necesidades futuras buscando los costes mínimos.

e) Medio ambiente y recursos naturales y culturales.

Preconiza la utilización racional de los recursos, impidiendo el abuso que hipotecaría el futuro. Tiende a conservarlos, protegerlos y potenciarlos.



### 3.2.2.2.- Criterios de calificación del suelo.

Establecer un procedimiento que salvaguardando - los planes de ordenación, logre flexibilidad en la calificación que redunde en la operatividad - de su desarrollo.

Prever como contrapartida una programación tempo- ral que asegure la finalidad de la ordenación, descalificando los terrenos por incumplimiento de los compromisos.

La finalidad de la ordenación es evitar la conges- tión administrativa derivada de la complicación burocrática.

Tener en cuenta los graves condicionantes que la situación económica produce en el desarrollo.

Realizar un planeamiento que resulte coherente - con la política urbanística municipal y acorde con su capacidad de gestión.

Proponer sistemas de actuación coherentes con este planteamiento.

Estos razonamientos son básicamente los que justi- fican el criterio de calificación que se propugna en estas normas.

### 3.2.2.3.- Criterios de gestión al planteamiento.

Los sistemas de actuación son fundamentalmente me- diante la cooperación y compensación.

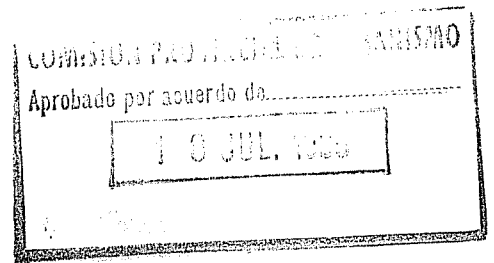
Se reducen al máximo los aspectos administrativos agilizando las licencias de obras menores y am- pliando el suelo de actuación directa.

Se involucra al máximo al Sector Público al condi- cionar el desarrollo de grandes áreas a actuacio- nes municipales.

Se considera imprescindible la máxima participa- ción pública en la gestión.

Se señala un plazo de revisión imprescindible del planeamiento para reconsiderar todos estos crite- rios y objetivos.





#### 3.2.2.4.- Objetivos de Revisión.

- 1.- Definición de los cascos antiguos con zonificación diferenciada.
- 2.- Definición según el artículo 93 g) del Reglamento de Planeamiento de los ensanches con la supresión de los Estudios de Detalle.
- 3.- Redefinición de los equipamientos.
- 4.- Pormenorización de usos en el suelo urbano.
- 5.- Reconsideración de la tipología y aprovechamiento del casco antiguo y ensanche en cuanto a alturas y demás características.
- 6.- Supresión de los aprovechamientos multifamiliares de las Brisas.
- 7.- Exigencia de Ordenación a través de Plan Parcial de las urbanizaciones ilegales, La Carrascosilla y Residencial Entrelagos.
- 8.- Revisión del plan parcial Lago Azul con reducción de aprovechamientos e imposición de obligaciones nuevas acomodadas a los Reglamentos de la Ley.
- 9.- Revisión del Plan parcial Playas de Buendía, -exigiendo con nueva clasificación de suelo reduciendo sus aprovechamientos y ajustando su desarrollo a sus posibilidades reales.
- 10.- Supresión de los polígonos industriales definidos en las normas actuales estableciendo nuevas formas de desarrollo acomodadas a las posibilidades de actuación.
- 11.- Definición del Plan Sectorial de Acampadas de conformidad con el Real Decreto 2545/1.982 de 27 de Agosto.
- 12.- Incorporación de las afecciones.
- 13.- Regulación de los usos agropecuarios.
- 14.- ~~Zonificación del suelo no urbanizable.~~
- 15.- Fijación de programas de actuación y previsiones alternativas a través de regular la modificación de estas Normas.

10 JUL. 1951

CAPITULO IV - TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA.4.1.- CONCEPTOS DE LA PARTICIPACION PUBLICA CONSIDERADOS EN LA REDACCION DE LAS NORMAS.4.1.1.- Aspecto legal.

El proceso de participación pública en la redacción de las Normas Subsidiarias, viene regulado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, que señala:

" En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General (Normas Subsidiarias) hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular criterios objetivos y soluciones de planeamiento, la Corporación deberá anunciar en uno de los periódicos de mayor circulación y en el BOP la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el - plazo mínimo de 30 días, puedan formularse sugerencias, y en su caso, otras alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares".

Es indudable que el espíritu de la Ley queda suficientemente claro en el articulado en cuanto a la necesidad de no redactar el planeamiento sin contrastar previamente los criterios u objetivos del planeamiento, así como las soluciones generales con los afectados por los planes.

Sin embargo queda sin suficiente concreción legal el nivel - de detalle mínimo exigible a la documentación que se pretende, sin la forma práctica de llevar a efecto esta participación.

En este sentido, el criterio seguido en la redacción de estas Normas ha sido pormenorizado al máximo la definición del Avance con el fin de permitir la mayor posibilidad de participación pública y de aportación de sugerencias.

4.1.2.- Aspecto formal.

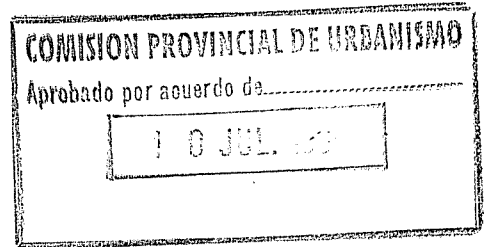
Necesariamente la participación conlleva realizar una divulgación exhaustiva de los documentos a examen que llegue a permitir la intervención de las fuerzas sociales, políticas y económicas en la toma de decisiones, considerando el marco de la información urbanística, el encuadre legal y en resumen - todos los aspectos condicionantes de las soluciones que se proponen:

10 JUL. 1988

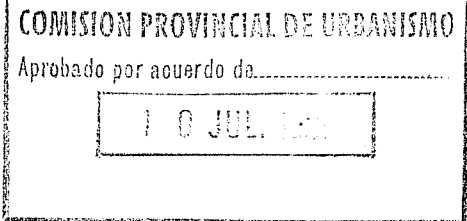
Dada la complejidad de estos aspectos condicionadores del planeamiento y del tecnicismo propio del diseño urbano, se ha considerado que la participación pública exige la mayor cantidad de reuniones posibles entre el Equipo Redactor, - la Corporación Municipal y los estamentos sociales (agrupaciones y asociaciones eventuales) , políticos, económicos (iniciativa privada) etc....

En el caso de estas Normas, estas reuniones se han programado con el fin de que el Equipo Redactor pueda exponer a los afectados:

- La situación exacta del nivel de elaboración de los trabajos, y el proceso de aprobación.
- El criterio de planeamiento que se propone, basado:
  - + En unos principios de partida que se desprenden de la Constitución y de la Ley del Suelo.
  - + En una información realista y pormenorizada de la situación urbanística.
  - + En el crecimiento de los problemas urbanos de solución vigente.
  - + En el conocimiento de las soluciones de planeamiento -- teóricas para su ordenación, que se desprenden de la -- Ley de la buena técnica urbanística.
  - + En la consideración de los condicionantes fundamentales que se deducen del documento de Avance que permite señalar soluciones realistas.
  - + En la consideración de las posibilidades jurídicas, políticas, administrativas y económicas que tiene actualmente el municipio para su resolución, describiendo las diferentes alternativas.
- La enumeración de los objetivos de planeamiento buscados a través de la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento y la concreción de aquellos que son prioritarios en el municipio.
- Descripción de las soluciones generales de planeamiento en orden a:



- + Fijación del tamaño de población futuro en función del programa temporal de desarrollo del planeamiento y de la hipótesis de evolución demográfica.
- + Estructura de los usos globales dentro de la ordenación (esquema básico de zonificación).
- + Propuesta de aprovechamientos, alturas y tipologías de edificación para cada una de las zonas definidas.
- + Criterio viario de trazado, ancho y características a nivel de detalle y definición esquemática y alternativa de los sistemas generales.
- + Estructura de los espacios libres y equipamientos necesarios definiendo los déficits actuales, la cuantificación proyectada, su localización más idónea y sus posibilidades de obtención.
- + Criterio de mejora, estructuración y fases de ejecución de las infraestructuras, describiendo sus características.
- + Criterio estético del futuro crecimiento considerando los condicionamientos que el paisaje natural, el paisaje urbano y la escena urbana existentes actualmente en el municipio informen al futuro crecimiento.
- + Crecimiento de protección del suelo no urbanizable y tipos de edificación permitida.
- + Criterios de clasificación de suelo con fórmulas alternativas y flexibles en función de las posibilidades de desarrollo y de la colaboración de la iniciativa privada.
- + Criterio sobre la programación temporal del desarrollo de las Normas a corto, medio y largo plazo, así como las condiciones de revisión del planeamiento, teniendo en cuenta las características económico-financieras de la ordenación propuesta.



#### 4.1.3.- Aspecto real.

No se debe olvidar que el planteamiento ha tenido siempre un escollo en la ordenación territorial que ha sido la -- contraposición de intereses públicos y privados.

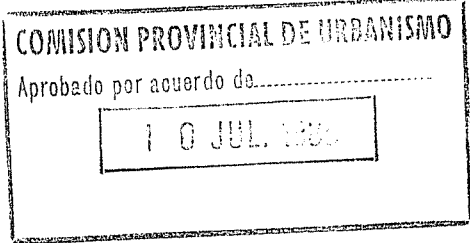
Este enfrentamiento entre la calidad de vida y los intereses de la propiedad privada, producen en los procesos de participación pública una lucha encubierta que puede generar, no en un proceso participativo, sino en un proceso -- de impugnación al Avance.

Este problema real que se presentará en tanto no exista -- una mayor práctica y conocimiento en la utilización de ese procedimiento de intervención en la toma de decisiones del planeamiento, sólo es superable a través de la postura que la Corporación Municipal plantee en esta participación, postura que exige que sea activa, abierta, flexible y de -- cooperación a todos los niveles.

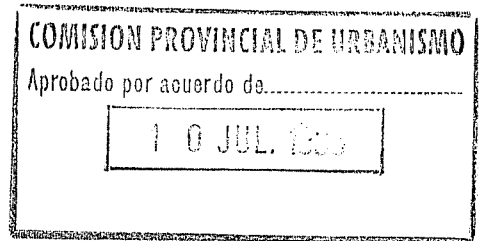
#### 4.1.4.- Aspectos prácticos de la participación.

En cualquier caso la participación pública es una fase idónea para lograr:

- La divulgación del texto legal vigente sobre los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo.
- Mentalización en general sobre las necesidades de una coherente ordenación urbana del municipio.
- Reestudiar la jerarquización de objetivos prioritarios -- que se señalan en las Normas:
  - + intereses corporativos.
  - + intereses vecinales.
  - + Intereses privados, etc.
- Ampliar conocimientos a la Corporación sobre formas de solucionar y de gestionar el desarrollo urbano desde la óptica de la intervención pública.



- Unificar los criterios sobre:
  - + Problemas urbanos existentes.
  - + Aptitudes del territorio.
  - + Proyectos de desarrollo.
  - + Modelo territorial.
  - + Tipologías urbanas.
  - + Nivel de urbanización mínimo.
  - + Nivel de dotaciones y equipamientos.
  - + Sistemas de actuar.
  - + Calificación del suelo.
  - + Prioridades de actuación.
- Negociar soluciones entre el Ayuntamiento y la iniciativa privada.



#### 4.2.- DESARROLLO DE LA PARTICIPACION,

La participación pública se inicia con la publicación el BOP de 31 Marzo de 1.982 del Avance del Plan.

A partir de esa fecha y dada la complejidad de la Redacción de estas Normas Subsidiarias y de los planteamientos drásticos de reducción de suelo y reconsideración de calificaciones que establece el Avance se programan reuniones dividiendo por zonas y por diferentes días, convocándose:

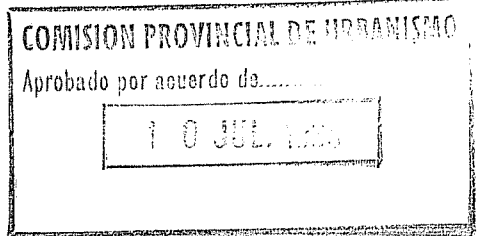
- Núcleo de Sacedón
  - \* Zona del Chorrillo
  - \* Zona del Humilladero
  - \* Zona de la Argamasa
  - \* Zona del Collado y del Olmillo
  - \* Zona del Estanque
  - \* Zona del Barranco del Buey
  
- Núcleo de Córcoles
  - \* Propietarios de las eras circundantes al -- pueblo.

Asimismo se mantuvieron reuniones a partir de esta fecha con los promotores de Playasa con asistencia de José Antonio Cáceres y Federico Echevarría como Arquitecto Redactor del Proyecto de Urbanización, -- con la Comunidad de Propietarios de La Carrascosilla, con la Comunidad de Propietarios de Las Brisas, con propietarios de Las Gaviotas y con el promotor de Residencial Entrelagos, D. Luis Corsini.

No ha asistido a ninguna reunión de las diferentes convocadas los -- promotores de la Urbanización Lago Azul.

Después de las diferentes reuniones mantenidas a lo largo de varios meses, se concretó la futura ordenación.

Coincidiendo con la elaboración definitiva de las Normas se produce la sustitución de la Corporación Municipal por las elecciones de Mayo de 1.983. Esta circunstancia y la incorporación de nuevas personas al Gobierno municipal ha exigido la reconsideración y exposición en detalle de todos los planteamientos anteriores cuyo resultado es el documento que se somete a aprobación inicial.



## CAPITULO V - DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

### 5.1.- ESTRUCTURA GENERAL, MEJORA URBANA Y MODELO ESPACIAL DE CRECIMIENTO.

De conformidad con los objetivos propuestos del Modelo Territorial - previsto, así como de los objetivos específicos perseguidos, la estructura general de usos propuesta por esta Revisión se basa en un desarrollo fundamentalmente residencial de los siguientes tipos:

- Consolidación del casco urbano con edificios de dos y tres plantas asimilable a las cámaras de edificios antiguos.
- Ensanche residencial de características asimilables a los cascos urbanos.
- Zonas residenciales unifamiliares de carácter mixto con posibilidad de alternar usos complementarios de artesanía o almacén.
- Zonas residenciales unifamiliares suburbanas en desarrollos colindantes a los cascos urbanos.
- Zonas residenciales unifamiliares en Ciudad-Jardín en las urbanizaciones existentes y proyectadas con diferentes grados según su parcelación.
- Zonas residenciales unifamiliares aisladas en suelos no urbanizables.
- Areas de industria urbana incorporadas al núcleo central.
- Instalaciones industriales aisladas.
- Areas de acampada.

El modelo espacial de crecimiento responde a una filosofía de consolidación de las agrupaciones urbanas preexistentes permitiendo exclusivamente el crecimiento de los suelos clasificados en la actualidad con planeamiento parcial buscando una disminución centrífuga de la demanda de viviendas, tendiendo a la vivienda unifamiliar aislada para lograr el acomodo a las hipótesis demográficas y potenciando las posibles acampadas en el término municipal.

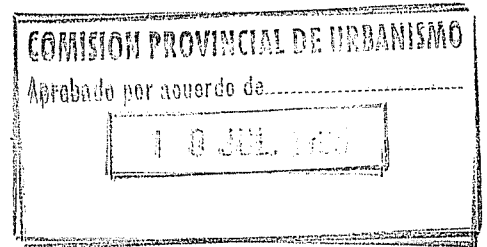
La estructura viaria recoge, en la misma línea que el Modelo Espacial de Crecimiento, el viario existente proponiendo exclusivamente soluciones de circunvalación de las vías urbanas del núcleo de Sacedón, para recuperar el centro del casco para usos peatonales.



<b>COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO</b> Aprobado por acuerdo de..... <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">           1 0 JUL 1981         </div>
---

5.2.- JUSTIFICACION DE LA CALIFICACION DE SUELO URBANO.

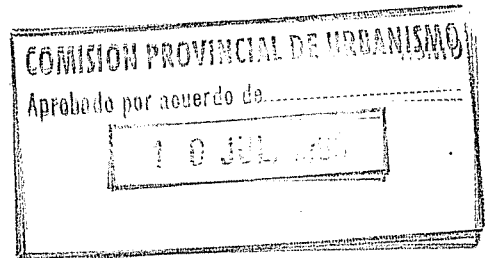
La calificación de suelo urbano propuesta se basa exclusivamente en el respectode las calificaciones de las Normas vigentes y pequeñas - ampliaciones ajustadas a las situaciones de hecho por consolidamien to de urbanización, respetando por esta circunstancia como suelo ur bano la urbanización Lago Azul y procurando dar un tratamiento acor de de esta calificación a los núcleos de Sacedón y Córcoles que va rían en función de sus circunstancias específicas, puesto que tanto su proyección demográfica como su desarrollo previsible no son ni se pueden considerar de la misma dimensión.



5.3.- PROGRAMA URBANO, PROYECCION, DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE.

Las metas ideales del programa urbano se han expuesto a lo largo del análisis y los objetivos de Revisión y en esta línea se ha realizado desde el principio, la planificación del Avance y la Participación - Pública, apoyándose en una base no planteada en hipótesis demográficas desarrollistas poco realistas sino sobre criterios de capacidad real de asentamiento urbano según las aptitudes del medio natural, y de prestación mínima de los servicios urbanos.

Las características y dimensiones del desarrollo previsible, se describen numéricamente en el cuadro siguiente y pormenorizadamente en las Normas Urbanísticas de Aplicación.



#### 5.4.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA REVISION.

La Revisión proyectada supone una drástica reducción tanto del suelo clasificado como de sus aprovechamientos y proyecciones de desarrollo previsible.

Como datos reveladores de esta transformación del Planeamiento Municipal cabe destacar:

El suelo urbanizable ha sido reducido en 2.281 ha, que supone un 89 % en referencia al planeamiento que se revisa.

El suelo urbano se mantiene básicamente con un ligero aumento de 16,9Ha. producido fundamentalmente en el núcleo de Córcoles.

El número de viviendas en el suelo urbano se reduce en 3.524 Viv. que supone el 59 %.

El número de viviendas en suelo urbanizable se reduce en 59.654 Viv., que supone el 88,7 %.

En cuanto al planeamiento aprobado cabe señalar:

##### - LAS BRISAS.

Esta ordenación se revisa exclusivamente en la supresión de las zonas de bloques multifamiliares proyectados al Este de la Urbanización junto a la carretera GU-204, sustituyéndose por la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 2º siempre y cuando se justifique la suficiente dotación de agua y la adecuada depuración de los vertidos.

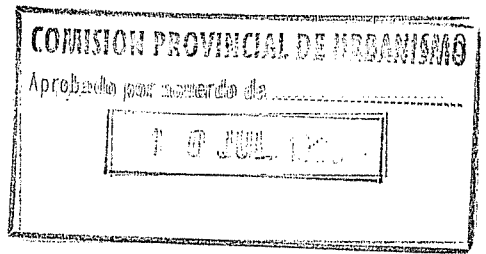
##### - LAGO AZUL

Este planeamiento aprobado con anterioridad a las Normas Subsidiarias vigentes tiene un Plan Parcial confuso e indeterminado, ya que no se señalan las cesiones, ni los plazos de ejecución, etc.

El Proyecto de Urbanización aprobado puede entenderse que carece de validez, dado que modifica sustancialmente la estructura viaria del Plan Parcial.

El objetivo de la promoción no se ha cumplido al no realizar los compromisos asumidos por los promotores al adquirir la finca al Ayuntamiento.

Los compromisos municipales referentes a suministro de aguas y la autorización de vertidos carecen de virtualidad dado que durante el tiempo en que este desarrollo urbano ha estado paralizado, el superávit infraestructura asignado a Lago Azul ha sido utilizado por otros desarrollos.



La cesión de los elementos generales de infraestructura tanto viaria como dotaciones o redes de servicios no se ha efectuado.

Asímismo en relación a la conservación de estas obras el Ayuntamiento no puede considerar válido el acuerdo que adoptó en su día con la aprobación del Plan, dado que el abandono manifiesto de los promotores de los servicios parcialmente ejecutados, ha supuesto un deterioro muy importante de los mismos y el Ayuntamiento no puede comprometerse a su conservación posterior en todos los defectos que puede conllevar por causas de incumplimiento achacables exclusivamente a los promotores de la urbanización.

Por último y en relación a los plazos de actuación se establece un programa específico que obligue a los promotores con su incumplimiento a hacer efectiva la vinculación del documento de compra de reversión de estos terrenos al municipio de Sacedón, haciéndose constar dicha afección en el Registro de la Propiedad.

- PLAYAS DE BUENDIA

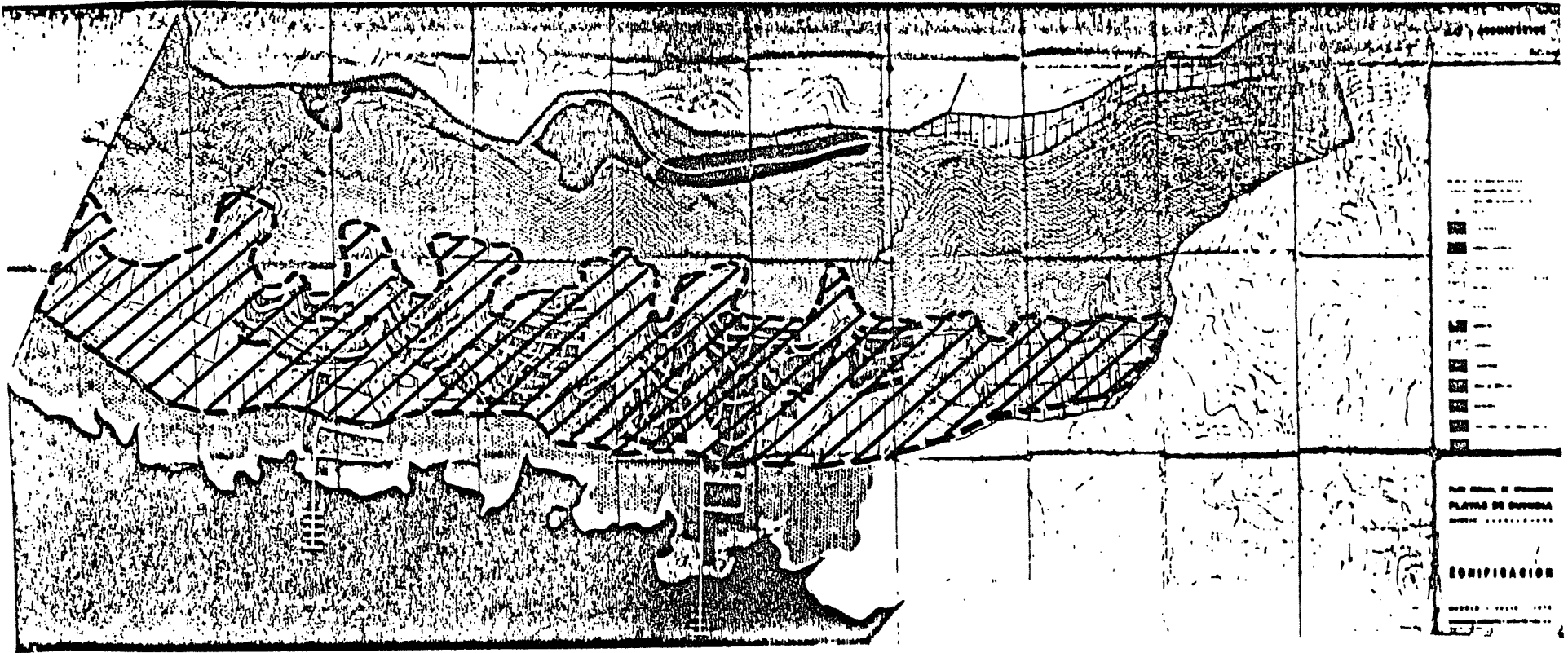
La ordenación de Playas de Buendía mediante un Plan Parcial utópico y un Proyecto de Urbanización irrealizable exige la Revisión de esta Ordenación admitiendo exclusivamente su clasificación como suelo urbanizable a un plazo fijo, dado que los incumplimientos por parte de los promotores en el desarrollo del Plan y del Proyecto hacen --revisable sus condiciones de ordenación.

Por otro lado la existencia de diversos propietarios dentro del ámbito del Plan parcial (Las Gaviotas) sin haberse realizado durante su tramitación la notificación personal a cada uno de ellos, hace --anulables todos los actos administrativos producidos. Esta anulación se refuerza con los incumplimientos señalados anteriormente para la realización de las obras de urbanización.

También hay que destacar la inexistencia de dotación de agua suficiente para una urbanización que requerirá 44 lit/seg y en su día sólo se le concedió 15 lit/seg. y por el hecho de que esta concesión de aguas carece de virtualidad al estar caducada por incumplimiento de ejecución de las obras de captación establecida en la resolución definitiva de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

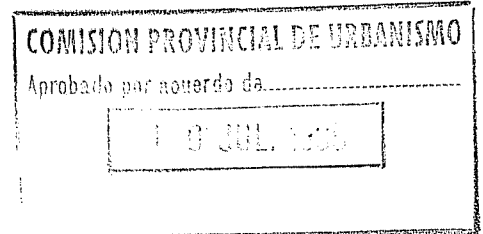
Solamente la existencia de la urbanización Las Gaviotas, los costos producidos para el desarrollo del planeamiento de detalle realizado y la circunstancia de ser un terreno vendido en su día a la promotora por el Ayuntamiento, hacen aconsejable mantener la calificación de suelo urbanizable como expectativa de desarrollo conforme a los plazos y programas que se señalen en esta Revisión de las Normas.

En cualquier caso se ha reducido sensiblemente el ámbito del Plan para acomodarlo a las áreas de desarrollo urbano más idóneas.



Nueva delimitación del Sector sobre el Planeamiento antiguo

COMISION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO  
 Aprobado por acuerdo de.....  
 10 JUL 1989

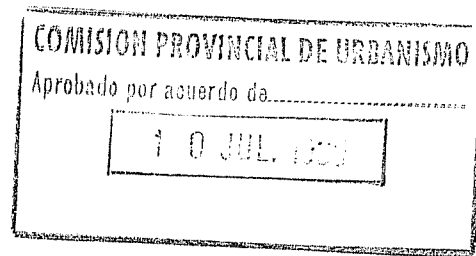


- LA CARRASCOSILLA.

Se trata de una Urbanización ilegal parcialmente edificada y urbanizada.

Dada la consolidación de la zona Este, y por tratarse de un desarrollo muy antiguo con varias edificaciones legales que cuentan desde su inicio con licencia municipal, se propone su clasificación parcial como suelo urbano, sujeta a unas condiciones específicas para su terminación, y admitiendo únicamente como válida la parcelación existente para evitar un incremento de su desarrollo.

En el resto de la antigua finca, a la vista del informe que se adjunta sobre el impacto de su desarrollo como Zona Residencial de Baja Densidad, por tratarse de una finca de propietario único, y por la posible conveniencia de que en su momento el núcleo original pueda tener una entidad que garantice con mayor economía el mantenimiento de los accesos generales y elementos básicos de la Urbanización, se propone su desarrollo como suelo apto para urbanizar con una parcelación mínima de 2.000 m2. y unas condiciones estéticas estrictas.



INFORME SOBRE EL MEDIO FISICO DE LA ZONA EN QUE SE UBICA LA URBANIZACION DE "LA CARRASCOSILLA" Y ANALISIS DEL IMPACTO DE SU CONSOLIDACION Y DE SU POSIBLE FUTURA AMPLIACION.

---

- A) DESCRIPCION DEL TERRITORIO.
- B) CARACTERISTICAS Y EFECTOS PREVISIBLES DE LA URBANIZACION.
- C) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

A) DESCRIPCION DEL TERRITORIO.

Los terrenos objeto del presente Informe, se localizan al Oeste del término municipal de Sacedón, lindando con la ribera izquierda del rio Tajo, correspondiendo a los terrenos ocupados actualmente por la Urbanización "La Carrascosilla".

1.- Morfología.

Se conforma como una zona de fuerte relieve que ha quedado como isla montuosa entre los arroyos que han modelado la ladera del pico "Las Peñas Abanto" y el mismo rio Tajo.

Constituye una ladera orientada fundamentalmente al Oeste y surcada por varias torrenteras que abren fuertes tajos en ella.

Las pendientes existentes superan en general el 35%, por lo que ha quedado como monte sin tener ningún tipo de labor agrícola.

2.- GEOLOGIA

El origen de los terrenos es miocénico, estando compuestos de alternancia de gravas, arenas y arcillas.

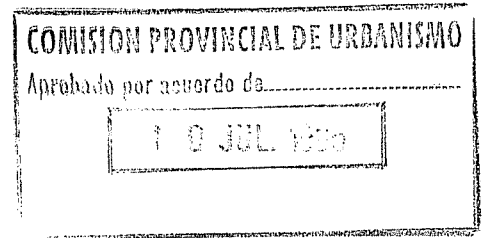
Por el bajo grado de cementación de sus componentes es altamente erosionable y tiene buen drenaje por percolación.

3.- VEGETACION

El carácter montuoso de los terrenos ha permitido la persistencia de un encinar bastante degradado con rodales de población de pinos en buen estado.

El sotobosque está constituido por especies típicas del bosque mediterráneo, el romero, el espliego y la gayuba.

Su interés naturalístico es medio.



#### 4.- EDAFOLOGIA

El carácter fundamentalmente calizo del sustrato ha producido -- unos suelos pardo calizos cuya profundidad y calidad es muy variable según la pendiente.

Alternan los lugares pedregosos y desnudos con rodales de mayor -- profundidad y calidad.

En general, constituye una zona de baja a nula calidad edáfica, -- siendo su vocación prioritaria la forestal.

#### 5.- VALORACION ECOLOGICA

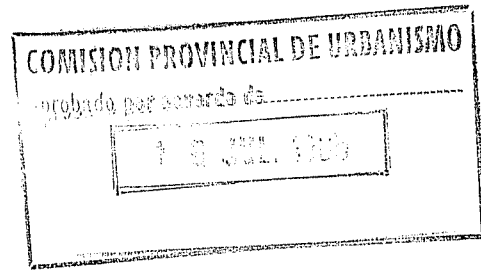
Desde el punto de vista de su valoración ecológica constituye un territorio con una biocenosis de diversidad alta, de baja fragilidad y de reversibilidad media a baja, dependiendo de la composición del bosque, su productividad es baja.

#### B) CARACTERISTICAS Y EFECTOS DE LA URBANIZACION.

1.- La Urbanización existente en su mayoría se caracteriza por su baja densidad, con parcelas superiores a los cinco mil metros en su mayoría. Esto supone que el impacto que produce sobre el medio -- natural es también de baja densidad y se pueden detallar de la siguiente manera:

- Apertura y compactación de viales. A pesar de la barrera faunística que supone todo vial, dado el escaso tráfico existente y -- por las características de la fauna no se esperan graves impactos sobre el medio por este concepto.
- Cerramiento de parcelas. Los efectos previsibles y su importancia, se pueden asimilar a los descritos para el caso de los viales.
- Instalación de redes de saneamiento, abastecimiento y eléctricas. Dado que las instalaciones actuales están realizadas por los viales, sus efectos quedan englobados en la apertura de éstos. En el caso de instalación de fosas sépticas, la amplia superficie de las parcelas y el excelente carácter filtrante del sustrato, permiten prever contaminaciones mínimas de las aguas subálveas. En el caso de las instalaciones eléctricas mediante tendido aéreo -- sus efectos más importantes son los impactos visuales y estéticos que producen.
- Edificación de viviendas. El efecto prioritario de la edificación de vivienda es la destrucción del arbolado del terreno sobre el -- que se asienta. De hecho las edificaciones actuales han alterado muy poco el arbolado por su escasa ocupación y por la baja densidad forestal de la zona, por lo que se puede afirmar que no producen graves efectos sobre la masa arbolada.





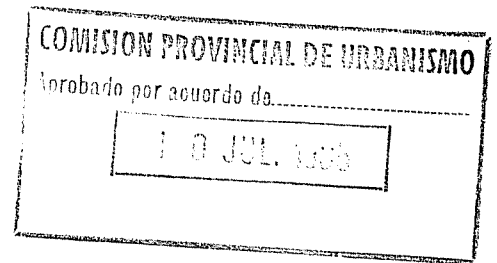
- Efectos producidos por el tránsito rodado, el ruido, emisión de gases y presencia humana. El carácter aislado de la zona entre terrenos fundamentalmente agrícolas, no hace suponer que la presencia humana y sus consecuencias vaya a alterar significativamente el comportamiento o la composición de la biocenosis existente.

2.- Respecto de la ampliación prevista como suelo urbanizable del resto de la finca, por las características naturales descritas y por su baja densidad con parcelas de unos 2.000 m<sup>2</sup>. no parece que pueda afectar negativamente a los terrenos, si bien al no haberse efectuado desarrollo alguno, cabe su reconsideración para mantener la zona en su estado natural.

### C) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

A la vista de lo expuesto se establecen las siguientes conclusiones:

- Desde el punto de vista naturalístico, el carácter forestal de los terrenos les da un alto valor relativo con respecto a las áreas agrícolas circundantes, y esta característica se ve incrementada por su situación ribereña respecto al Tajo.
- Desde el punto de vista paisajístico también constituye una zona receptora de vistas, perfectamente integrada en la Vega del Tajo.
- La urbanización actual no produce alteraciones drásticas en las características naturalísticas y paisajísticas. Ahora bien, la compatibilidad entre los usos residenciales de baja densidad y los terrenos objeto del estudio, se considerara posible a los efectos de permitir su ampliación, siempre y cuando las obras de urbanización, las características de aprovechamiento, uso y estéticas sean las más adecuadas para la zona y se ajusten a las siguientes recomendaciones:
  - + La apertura definitiva de los viales y en las obras de edificación se procurará cortar el mínimo número de piés de arbolado.
  - + El trazado de los viales se realizará por aquellos lugares cuya incidencia visual desde la carretera de Sacedón y las vías de acceso sea mínima.
  - + Se impedirá la realización de edificios u obras que por su volumen o características constituyan elementos discordantes o negativos en el conjunto visual, estableciendo unas condiciones estrictas de alturas, que no deben superar las dos plantas ó 6 metros y unas condiciones estéticas de materiales de fachada y cubierta en piedra y teja preferentemente.



- + Se procurará la repoblación con especies autóctonas a fin de restablecer y mejorar las características florísticas del ámbito, imponiéndose como condición de obligado cumplimiento en desarrollo del planeamiento.
- + La instalación de fosas sépticas se realizará preferentemente en lugares alejados de los cursos de agua en donde se tenga la seguridad de que existe una distancia mínima de diez metros entre la fosa y el nivel freático, produciendo una distribución uniforme de las fosas e impidiendo su concentración.

NOTA: Se acompañan fotografías del Estado Actual y panorámica de la zona de ampliación en la foto nº 1.

En Guadalajara a 16 de Junio de 1985

Fdo. Ignacio Arnaiz Eguren  
Biólogo

LA CARRASCO SILLA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1956



foto n° 1

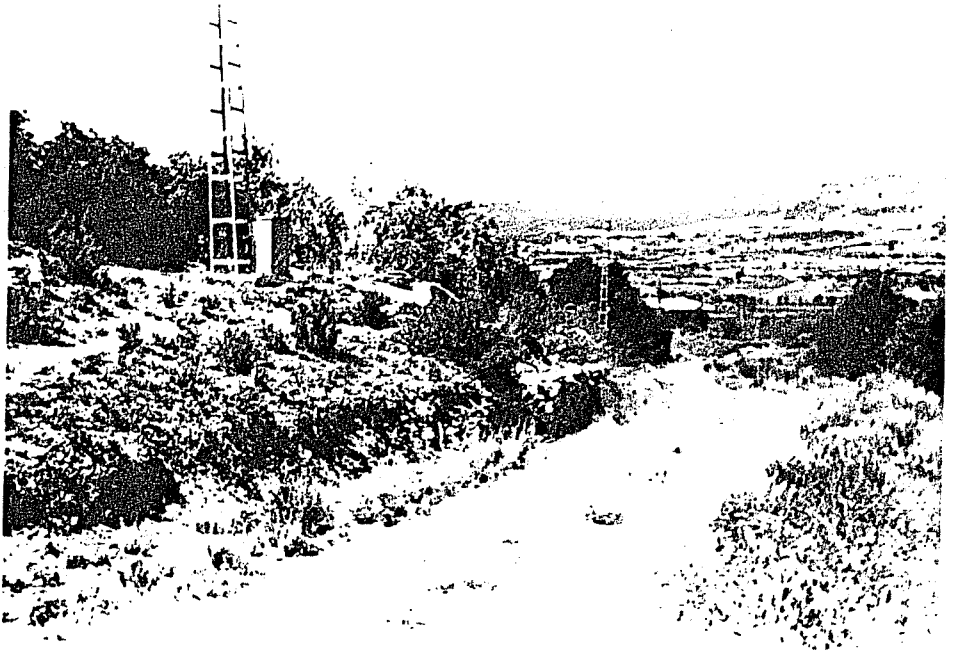
LA CARDASCOSILLA

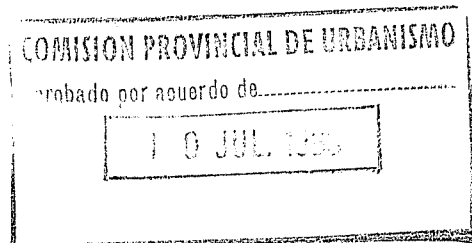
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1986



# LA CARRASCOSILLA

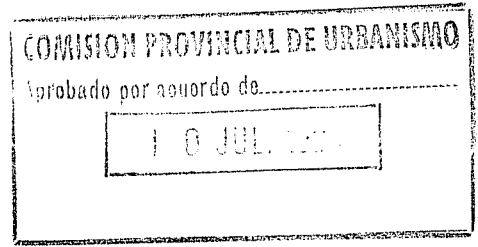
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1975





- LA CARRASCOSILLA.

Se trata de una Urbanización ilegal parcialmente edificada y urbanizada proyectándose su clasificación como suelo urbano en la zona consolidada por la edificación y los servicios y como suelo apto - para urbanizar en el resto.



5.5.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PLAN SECTORIAL DE CAMPAMENTOS DE TURISMO.

De acuerdo con lo contenido en el Real Decreto 2545/82 de 27 de Agosto sobre la creación de Campamentos de Turismo, se establece conjunta y simultáneamente con la redacción de estas Normas Subsidiarias - el Plan Sectorial de Campamentos de Turismo de ámbito municipal.

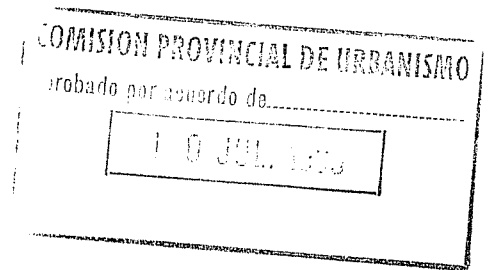
El plan Sectorial se elabora a instancias del Ayuntamiento. La tramitación se ajustará al apartado 2 del artículo 10 del citado Real Decreto por lo que será coincidente en todas sus aprobaciones con las correspondientes a las Normas Subsidiarias.

La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias supondrá la aprobación definitiva del Plan Sectorial con el informe específico y -- aprobatorio correspondiente de la Administración Turística competente, en este caso la Dirección Provincial de Turismo de Guadalajara, cuyos informes se realizarán conjuntamente con la Ponencia Técnica - de la Comisión Provincial de Urbanismo o mediante procedimiento independiente según señale la Dirección Provincial.

El contenido del Plan Sectorial se compone de los siguientes documentos:

- a) Información turística integrada en los apartados de la Memoria.
- b) Memoria descriptiva integrada en el presente apartado 5-5 de esta Memoria de Normas.
- c) Planos en los que se refleje la situación de cada campamento y -- que son los Planos de Ordenación números I y II de Clasificación de Suelo y Estructura General del Municipio respectivamente.
- d) Normativa de desarrollo, integrada por el Capítulo IX de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias en la que se establecen las superficies totales de terreno - que podrán destinarse a campamentos de turismo, el número máximo de plazas, su distribución porcentual, los criterios de localización, las cautelas precisas para la preservación de los recursos naturales y turísticos, las condiciones infraestructurales mínimas de los campamentos, las normas de aprobación, los beneficios de utilidad pública o interés social y los plazos de Revisión del Plan Sectorial.

Los criterios de situación de estos Planes así como su dimensionado responden a la necesidad de buscar un equilibrio en el aprovechamiento de los recursos turísticos de cada uno de los embalses, fijando - un orden de prioridades para su establecimiento sin perjuicio de situar una zona en cada embalse y de potenciar las actuaciones municipales.



En este sentido la localización 1 y 2 de Entrepeñas responde al proyecto realizado por el Ayuntamiento para la construcción de un Camping Municipal.

La localización 3 sobre el pantano de Bolarque responde a unas previsiones de posible ubicación apoyadas en una infraestructura prevista en la Estructura General.

Por último la localización 4 sobre el embalse de Buendía responde a la posible utilización futura de terrenos de propiedad municipal para estos fines.

En cualquiera de los casos la elección de cada ubicación se ha realizado no sólo de conformidad con los criterios de estructura urbanística sino cumpliendo lo señalado en el artículo 5 del citado Real Decreto 2545/82 ya que se ha procurado no situarlos en terrenos susceptibles de ser inundados a pesar de su localización al borde de los embalses, situándolos a cierta distancia de las captaciones de agua potable, a más de 500 m. de monumentos o lugares histórico artísticos, lejos de la industria y en zonas donde no existan limitaciones de servidumbre pública ni prohibición alguna a excepción de la zona de policía obligatoria a reservar en el borde de los embalses.

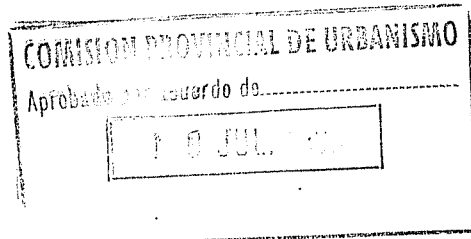
Sacedón cumple perfectamente los requisitos reseñados en la O.M. -- 18.056 de 29 de Junio de 1.979 sobre subvenciones y crédito para Campamentos Públicos de Turismo, y que, en su artículo, especifica en las distintas Ordenes ministeriales para la creación de Campamentos de Turismo dado que cumple los siguientes puntos:

- a) Se trata de una zona con recursos turísticos sin explotar en que sea manifiestamente insuficiente este tipo de oferta.
- b) Es un punto estratégico de las rutas turísticas y cercanías a conjuntos histórico-artísticos de interés turístico.
- c) Tiene zonas interiores con recursos naturales aptos para al contacto del hombre con la naturaleza, conforme con la información reseñada en el punto 2.29 de la Memoria de las Normas sobre características turísticas del término municipal.

Cualquier actuación de campamentos de turismo exige plantearse una:

- \* Potenciación de un Club social de náutica que acoja a los aficionados (hoy en aumento) de los principales deportes del agua: moto náutica, esquí acuático, vela y remo, y que deberá contar con las adecuadas instalaciones permanentes (embarcadero, aparcamiento, suministros, vigilancia, mantenimiento, etc...).





- \* Potenciación de la caza y de la pesca como deportes, a la vez que vigilancia del entorno ecológico que hoy empezamos a ver deteriorado.
- \* Diversas instalaciones deportivas para la práctica constante por habitantes y visitantes (sobre todo, dada la población flotante en verano).
- \* Potenciación del ya existente Centro de iniciativas Turísticas -- que promocionará de una manera constante las posibilidades turísticas de nuestra comarca, tanto en el sentido deportivo como incluso, en el cultura y antropológico.

Por último, en cuanto a las características específicas de cada Plan se señalan en las Normas de Desarrollo pormenorizadamente y se indica en dichas Normas el carácter vinculante de los planos de Situación de cada campamento.

10 JUL 1976

## CUADRO DE SUPERFICIES DE LA REVISION

ZONA	SUPERFICIE	DENSIDAD VIV/Ha	N. DE VIVIENDAS
<b>SUELO URBANO SACEDON</b>			
CASCO ANTIGUO	9,16	60	550
ENSANCHE DE CASCO	4,58	60	275
R.U. GRADO 1	3,87	40	155
R.U. GRADO 2	7,51	20	150
TERCIARIA PRIVADA	1,57	40	63
ZONAS VERDES	5,30	-	-
EQUIPAMIENTOS	4,28	-	-
ZONAS DE ACAMPADA	2,94	-	-
RED VIARIA	13,41	-	-
POLIGONO 1	1,22	60	73
POLIGONO 2	0,35	60	21
POLIGONO 3	1,93	40-20	45
POLIGONO 4	0,39	-	-
POLIGONO 5	0,22	-	-
POLIGONO 6	2,80	-	-
POLIGONO 7	2,38	40	95
<b>TOTAL</b>	<b>61,91</b>	<b>-</b>	<b>1427</b>
<b>SUELO URBANO CORCOLES</b>			
CASCO ANTIGUO	3,72	60	223
ENSANCHE DE CASCO	2,19	60	131
R.U. GRADO 1	3,22	40	129
ZONAS VERDES	0,34	-	-
EQUIPAMIENTOS	0,29	-	-
RED VIARIA	3,60	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>13,36</b>	<b>-</b>	<b>483</b>
<b>POLIGONOS EXTERIORES</b>			
POLIGONO LAGO AZUL	29,4	7	205
POLIGONO LAS BRISAS	31,3	7,5	237
POLIG. LA CARRASCOSILLA	25,0	1,6	40
<b>TOTAL</b>	<b>85,7</b>	<b>-</b>	<b>482</b>

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1985

DILIGENCIA.- Para hacer constar que  
el Proyecto de *Revisión NN SS* del municipio  
de *Secador* . ha sido aprobado definiti-  
vamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el  
día *10 de julio de 1.985*

Guadalajara, *10 de julio* de *1.985*  
El Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo



N O R M A S   U R B A N I S T I C A S

---

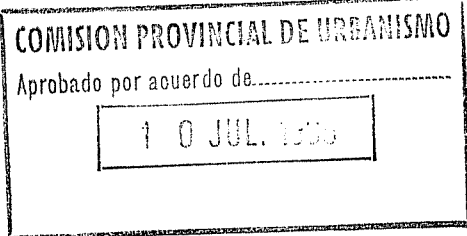
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

1 0 JUL. 1981

DOCUMENTO II

NORMAS URBANISTICAS



I N D I C E

CAPITULO I - ASPECTOS GENERALES

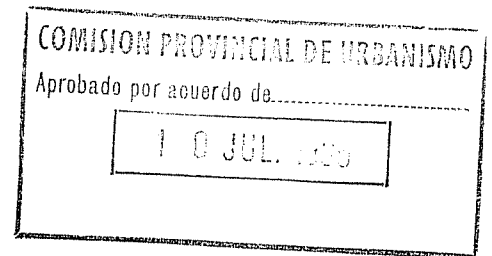
- 1.1.- Objeto y fundamento de estas Normas Urbanísticas
- 1.2.- Ambito de aplicación y régimen jurídico
- 1.3.- Contenido y régimen subsidiario
- 1.4.- Vinculación de documentos
- 1.5.- Conocimiento obligado de estas Normas Urbanísticas
- 1.6.- Competencias e interpretaciones
- 1.7.- Inspección

CAPITULO II - REGIMEN DEL SUELO

- 2.1.- Clasificación del suelo
  - 2.1.1.- Suelo urbano
  - 2.1.2.- Suelo urbanizable
  - 2.1.3.- Suelo no urbanizable
- 2.2.- Vigencia y revisión de las Normas
- 2.3.- Condiciones generales de desarrollo de las Normas
- 2.4.- Formulación, contenido y tramitación de los Planes y Proyectos que desarrollan las Normas.
- 2.5.- Régimen de concesión de licencias
  - 2.5.1.- Actividades sujetas a licencia
  - 2.5.2.- Procedimiento, competencias y caducidad
  - 2.5.3.- Cédula urbanística
  - 2.5.4.- Alineación oficial
  - 2.5.5.- Condiciones exigidas para la concesión de licencias
- 2.6.- Edificios fuera de ordenación.

CAPITULO III - ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

- 3.1.- Composición de la estructura general
  - 3.1.1.- Areas de usos e intensidades globales
  - 3.1.2.- Sistema general de comunicaciones
  - 3.1.3.- Sistema general de espacios libres
  - 3.1.4.- Sistema general de servicios e instalaciones especiales
- 3.2.- Régimen de la estructura urbana
- 3.3.- Ejecución de los sistemas generales



#### CAPITULO IV - NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

##### 4.1.- Red Viaria

- 4.1.1.- Trazado y características de la red
- 4.1.2.- Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.
- 4.1.3.- Ejecución de las obras
- 4.1.4.- Normas para la supresión de barreras arquitectónicas

##### 4.2.- Red de distribución de agua

- 4.2.1.- Características generales
- 4.2.2.- Trazado de la red
- 4.2.3.- Ejecución de la obra

##### 4.3.- Red de saneamiento y alcantarillado

- 4.3.1.- Características generales
- 4.3.2.- Depuración

##### 4.4.- Redes de energía eléctrica

- 4.4.1.- Dotaciones
- 4.4.2.- Trazado de las redes

##### 4.5.- Red de telefonía y distribución de gas

##### 4.6.- Recogidas de basuras y vertederos

##### 4.7.- Características de la obra de urbanización complementaria

#### CAPITULO V - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

##### 5.1.- Condiciones generales de diseño de la edificación

- 5.1.1.- Cerramientos de parcela
- 5.1.2.- Plantas de sótano y semisótano
- 5.1.3.- Plantas bajas
- 5.1.4.- Entreplantas
- 5.1.5.- Plantas de pisos
- 5.1.6.- Plantas de cubierta abuhardilladas
- 5.1.7.- Escaleras interiores
- 5.1.8.- Salientes en edificación cerrada
- 5.1.9.- Entrantes
- 5.1.10.- Remates
- 5.1.11.- Patios
- 5.1.12.- patios mancomunados
- 5.1.13.- Servicios e instalaciones de las edificaciones
- 5.1.14.- Edificios de equipamientos y servicios

10 JUL. 1988

## 5.2.- Condiciones generales higiénico sanitarias

5.2.1.- Locales especiales de la edificación

5.2.2.- Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

5.2.3.- Uso de vivienda

5.2.4.- Resto de los usos

## 5.3.- Condiciones generales de uso

5.3.1.- Aparcamientos obligatorios

5.3.2.- Uso residencial de vivienda

5.3.3.- Uso industrial

5.3.4.- Uso de oficinas

5.3.5.- Uso comercial

5.3.6.- Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.

5.3.7.- Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

## 5.4.- Condiciones generales de ejecución de las edificaciones

5.4.1.- Distancia de las edificaciones a las vías públicas

5.4.2.- Ejecución general de la edificación

5.4.3.- Ejecución de los distintos usos de la edificación

5.4.4.- Sujeción a licencia

## 5.5.- Condiciones generales estéticas

## 5.6.- Condiciones generales de conservación

## 5.7.- Ordenanzas de policia y buen gobierno.

CAPITULO VI - ORDENANZAS DE SUELO URBANO

## 6.1.- Ambito de aplicación

## 6.2.- Definición de los sistemas generales e interiores del suelo urbano.

6.2.1.- Red viaria interior

6.2.2.- Sistema interior de espacios libres

6.2.3.- Sistema interior de equipamiento comunitario

## 6.3.- Zonificación y usos pormenorizados

## 6.4.- Requisitos generales para la ejecución del suelo urbano

6.4.1.- Condiciones de desarrollo y sistema de actuación

6.4.2.- Ejecución de los sistemas generales e interiores

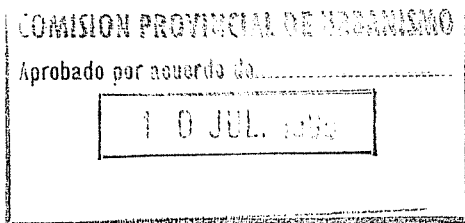
6.4.3.- Conservación de la urbanización

## 6.5.- Ordenanza particular de la zona de red viaria

6.5.1.- Ambito de aplicación

6.5.2.- Carácter de la zona

6.5.3.- Condiciones de diseño urbano



- 6.5.4.- Condiciones de volúmen
  - 6.5.5.- Condiciones de uso
  - 6.5.6.- Condiciones de ejecución
  - 6.5.7.- Condiciones estéticas
  - 6.5.8.- Condiciones de conservación
- 6.6.- Ordenanza particular de la zona de equipamiento.
- 6.6.1.- Ambito de aplicación
  - 6.6.2.- Carácter de la zona
  - 6.6.3.- Condiciones específicas
  - 6.6.4.- Condiciones de uso
- 6.7.- Ordenanza de las zonas verdes
- 6.7.1.- Ambito de aplicación
  - 6.7.2.- Carácter de la zona
  - 6.7.3.- Condiciones de diseño urbano
  - 6.7.4.- Condiciones de volúmen
  - 6.7.5.- Condiciones de uso
  - 6.7.6.- Condiciones de ejecución
  - 6.7.7.- Condiciones estéticas
- 6.8.- Ordenanza de la zona residencial de casco antiguo.
- 6.8.1.- Ambito de aplicación
  - 6.8.2.- Carácter
  - 6.8.3.- Condiciones de desarrollo
  - 6.8.4.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.8.5.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.8.6.- Condiciones de uso
  - 6.8.7.- Condiciones estéticas
- 6.9.- Ordenanza de la zona residencial de ensanche de casco
- 6.9.1.- Ambito de aplicación
  - 6.9.2.- Carácter
  - 6.9.3.- Condiciones de desarrollo
  - 6.9.4.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.9.5.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.9.6.- Condiciones de uso
  - 6.9.7.- Condiciones estéticas
- 6.10.- Ordenanza de la zona residencial unifamiliar grado 1º
- 6.10.1.- Ambito
  - 6.10.2.- Carácter
  - 6.10.3.- Condiciones de desarrollo
  - 6.10.4.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.10.5.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.10.6.- Condiciones de uso
  - 6.10.7.- Condiciones estéticas



1 0 JUL. 2006

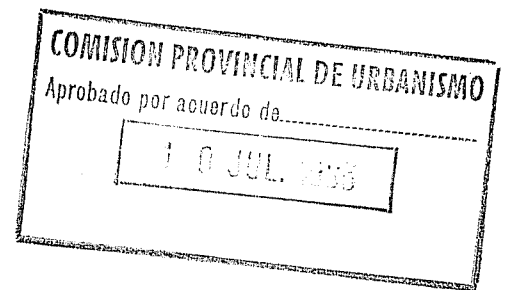
- 6.11.- Ordenanza de la zona residencial unifamiliar grado 2º
- 6.11.1.- Ambito de aplicación
  - 6.11.2.- Carácter
  - 6.11.3.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.11.4.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.11.5.- Condiciones de uso
  - 6.11.6.- Condiciones estéticas
- 6.12.- Ordenanza de la zona terciaria privada
- 6.12.1.- Ambito
  - 6.12.2.- Carácter
  - 6.12.3.- Condiciones de desarrollo
  - 6.12.4.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.12.5.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.12.6.- Condiciones de uso
- 6.13.- Ordenanza de la zona industrial
- 6.13.1.- Ambito
  - 6.13.2.- Carácter
  - 6.13.3.- Condiciones de desarrollo
  - 6.13.4.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.13.5.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.13.6.- Condiciones de uso
  - 6.13.7.- Condiciones estéticas
- 6.14.- Ordenanza particular del polígono Lago Azul
- 6.14.1.- Ambito
  - 6.14.2.- Carácter
  - 6.14.3.- Condiciones de ordenación
  - 6.14.4.- Condiciones de desarrollo
  - 6.14.5.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.14.6.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.14.7.- Condiciones de uso
  - 6.14.8.- Condiciones estéticas
  - 6.14.9.- Programa de actuación
- 6.15.- Ordenanza particular del polígono Las Brisas
- 6.15.1.- Ambito
  - 6.15.2.- Carácter
  - 6.15.3.- Condiciones de ordenación
  - 6.15.4.- Condiciones de diseño espacial
  - 6.15.5.- Condiciones de aprovechamiento
  - 6.15.6.- Condiciones de uso
  - 6.15.7.- Condiciones estéticas
  - 6.15.8.- Condiciones de conservación

10 JUL 1985

- 6.16.- Ordenanza particular del polígono La Carrascosills
  - 6.16.1.- Ambito y carácter
  - 6.16.2.- Legalización, ejecución y conservación. Entidad Urbanística de conservación.
  - 6.16.3.- Condiciones de desarrollo
  - 6.16.5.- Condiciones de urbanización
  - 6.16.6.- Condiciones de ordenación
  - 6.16.7.- Ejercicio de la facultad de edificación
- 6.17.- Condiciones específicas para el desarrollo de los polígonos delimitados.
  - 6.17.1.- Polígonos 1 y 2
  - 6.17.2.- Polígono 3
  - 6.17.3.- Polígonos 4 y 5
  - 6.17.4.- Polígono 6
  - 6.17.5.- Polígono 7
- 6.18.- Ordenanza de las zonas de acampada
  - 6.18.1.- Ambito
  - 6.18.2.- Condiciones de ordenación

#### CAPITULO VII - NORMAS DE SUELO URBANIZABLE

- 7.1.- Ambito de aplicación
- 7.2.- Sistemas interiores y generales de suelo urbanizable
- 7.3.- Requisitos generales para la ejecución del suelo urbanizable
  - 7.3.1.- Condiciones de desarrollo
  - 7.3.2.- Ejecución de los sistemas generales
  - 7.3.3.- Cesiones
  - 7.3.4.- Ejecución de los sistemas interiores
  - 7.3.5.- Sistema de actuación
  - 7.3.6.- Conservación de la urbanización
  - 7.3.7.- Programa de actuación
- 7.4.- Revisión de la clasificación del suelo
- 7.5.- Sectores 1 y 2
  - 7.5.1.- Carácter
  - 7.5.2.- Sistemas generales y condiciones de desarrollo
  - 7.5.3.- Condiciones de diseño y tipología
  - 7.5.4.- Aprovechamientos
  - 7.5.5.- Usos permitidos y condiciones estéticas



7.6.- Sector Playas de Buendía

- 7.6.1.- Ambito y carácter
- 7.6.2.- Sistemas generales y condiciones de desarrollo
- 7.6.3.- Tipología y diseño
- 7.6.4.- Aprovechamientos
- 7.6.5.- Usos permitidos
- 7.6.6.- Condiciones estéticas

7.7.- Sector Entrelagos

- 7.7.1.- Ambito y carácter
- 7.7.2.- Sistemas generales y condiciones de desarrollo
- 7.7.3.- Tipología y diseño
- 7.7.4.- Aprovechamientos
- 7.7.5.- Usos permitidos
- 7.7.6.- Condiciones estéticas

7.8.- Sector La Carrascosilla

- 7.8.1.- Ambito y carácter
- 7.8.2.- Sistemas generales y condiciones de desarrollo
- 7.8.3.- Tipología y diseño
- 7.8.4.- Aprovechamientos
- 7.8.5.- Usos permitidos
- 7.8.6.- Condiciones estéticas

CAPITULO VIII - NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

8.1.- Ambito de aplicación

8.2.- Objeto

8.3.- Clasificación

8.4.- Normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación del suelo no urbanizable

8.4.1.- Concepto de núcleo de población

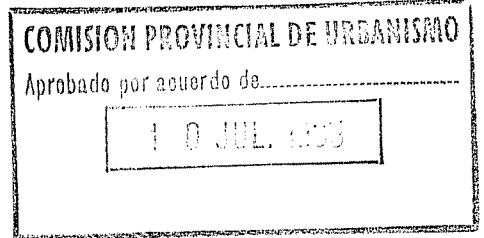
8.4.2.- Condiciones objetivas de la formación de un núcleo de población

8.4.3.- Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas

8.5.- Medidas de protección del suelo no edificable

8.5.1.- Normas genéricas de protección

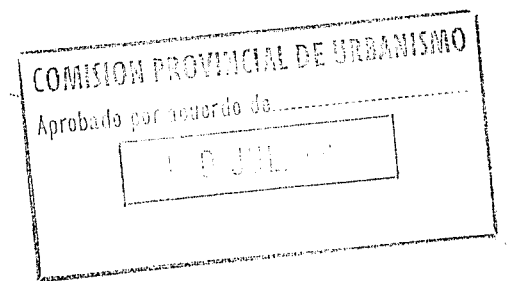
8.5.2.- Normas de protección específicas



- 8.6.- Normas generales de las construcciones permitidas en suelo urbanizable
  - 8.6.1.- Construcciones permitidas
  - 8.6.2.- Condiciones generales estéticas y de diseño
  - 8.6.3.- Documentación necesaria
  - 8.6.4.- Tramitación y autorización
- 8.7.- Normas particulares de edificación específicas en suelo no urbanizable
  - 8.7.1.- Edificaciones permitidas en suelo no urbanizable especialmente protegido
  - 8.7.2.- Edificaciones aisladas singulares permitidas en el suelo no edificable sujeto a régimen norma.
    - 8.7.2.1.- Instalaciones industriales
    - 8.7.2.2.- Ampliaciones y reformas de las industrias existentes.
    - 8.7.2.3.- Edificaciones especiales
    - 8.7.2.4.- Casas de labor y edificaciones aisladas existentes.
- 8.8.- Areas de acampada

## CAPITULO IX - NORMAS DE DESARROLLO DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO

- 9.1.- Objeto
- 9.2.- Carácter de los Campamentos
- 9.3.- Revisión del Plan Sectorial
- 9.4.- Condiciones de desarrollo
- 9.5.- Superficie de los campamentos
- 9.6.- Número de plazas permitidas y distribución porcentual.
- 9.7.- Cautelas de preservación de los recursos turísticos y condiciones mínimas de infraestructuras de los campamentos.



Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas, se regulará por lo señalado en las Normas Subsidiarias Provinciales vigentes y en las Normas de Aplicación Directa de la Ley del Suelo y del Reglamento de planeamiento, o por todas aquellas disposiciones legales vigentes que sean, por su regulación específica, concordantes y complementarias de la Legislación Urbanística.

#### 1.4.- VINCULACION DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en las Normas Subsidiarias, los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas y sus Anexos
- Los Planes de Ordenación

El resto de los documentos de las Normas, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### 1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS URBANISTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Toda infracción que se cometa a las mismas, será imputable, conforme a las Disposiciones reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística de fecha 23 de junio de 1.978 (BOE 18-9-78).

#### 1.6.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le corresponda a la Comisión Provincial de Urbanismo.

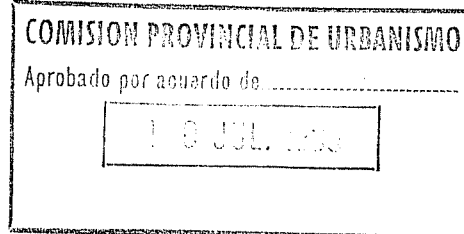
La interpretación de la normativa será ejercida por el Organismo competente para cada supuesto y tendrá carácter vinculante en esta interpretación la definición de conceptos que se especifica en el Anexo de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los conceptos que se regulan en las Disposiciones o Planeamiento Subsidiario.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL 1971

1.7.- INSPECCION.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc, se efectuará por la Corporación Municipal y por la - Comisión Provincial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios Técnicos en la forma establecida por las Disposiciones Legales vigentes.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, si se - formaren, podrán asistir al Ayuntamiento, dando - cuenta de las infracciones urbanísticas que se co - metieran dentro del ámbito territorial de su com - petencia.



## CAPITULO II - REGIMEN DEL SUELO.

### 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

A los efectos señalados en las presentes Normas, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

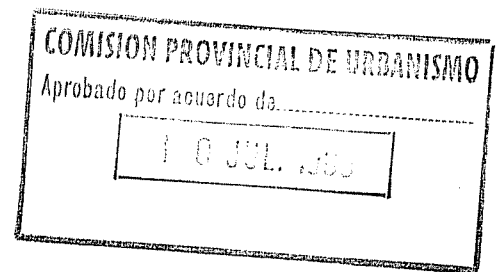
#### 2.1.1.- Suelo Urbano.

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 78 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por contar con la totalidad de los servicios de infraestructuras consistentes - en acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas con solidadas por la edificación en más de 2/3 partes de su superficie, así como aquellos terrenos que, no contando con la totalidad de las infraestructuras descritas anteriormente y que se incluyen en esta clase de suelo directamente por las Normas, lleguen a contar en ejecución de las mismas con la aplicación de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión y conforme al programa de actuación cuando se impongan los mismos elementos de urbanización descritos anteriormente.

Se justifican en la Memoria, en función de las características específicas del término municipal, se describen gráficamente en los planos de Ordenación y se regulan a tenor de lo señalado - en el Capítulo VI de este Documento.

#### 2.1.2.- Suelo Urbanizable.

Estará constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo con lo señalado en el artículo - 91.b del Reglamento de Planeamiento, constituyen las áreas que, dentro del término municipal, se consideran aptas para la urbanización, justificándose en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, describiéndose gráficamente en los planos de Ordenación y regulándose a tenor de lo señalado en el Capítulo VII de este Documento.



### 2.1.3.- Suelo no Urbanizable.

Está constituido por el Resto del término municipal no incluido en los anteriores tipos de --suelo, sometiéndose al régimen de protección que se señala en el Capítulo VIII de las presentes - Normas Urbanísticas.

### 2.2.- VIGENCIA Y REVISION DE LAS NORMAS.

El período de vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 160.1 del Reglamento de Planeamiento, si bien se considera conveniente establecer de aplicación el artículo - 46 de dicho Reglamento, fijándose como plazo máximo para su revisión 6 años a partir de la fecha de Aprobación Definitiva.

En cualquier caso, las Normas Subsidiarias se deberán - modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos - de ejecución que determinan los programas de actuación para el desarrollo concreto de cada zona o sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiendo se llevar a efecto dicha modificación en los plazos que se fijan para ello en dichas Normas, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas.

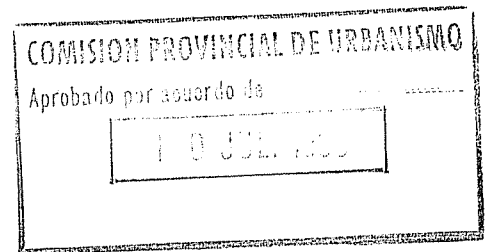
También será procedente la revisión de las Normas si se dan los supuestos a que se refiere el artículo 154 del Reglamento de planeamiento o si en cualquier planeamiento, bien sea de ámbito provincial o comarcal de rango - superior, quedase establecido.

### 2.3.- CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.

Se entiende como requisito general de estas normas Subsidiarias, el cumplimiento que se hace del artículo 32 del Reglamento de Gestión en suelo urbano, en cuanto a que el contenido del Documento responde a las exigencias del artículo 92 del Reglamento de planeamiento, siendo preceptiva la redacción de Planes Parciales en el Suelo Urbanizable.

El sistema de actuación será el que se determine para cada caso en las Ordenanzas y Normas Particulares, siendo de aplicación para su desarrollo lo regulado en los Títulos III, IV y V del Reglamento de Gestión.





El ejercicio de la facultad de edificar viene regulado por el apartado siguiente, así como por lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo también de aplicación lo establecido en el artículo 60 del Rexto Refundido de la Ley del Suelo y en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

Las obligaciones y cargas que imponen las Normas a los propietarios, son las establecidas en los artículos 83 y 84 de la Ley del Suelo y en los Capítulos II, III y IV del Título II del Reglamento de Gestión, estando especificadas en las Ordenanzas y Normas Particulares de cada sector, zona o polígono, para su obligado cumplimiento.

En cualquier caso, será preceptivo para el desarrollo de cada tipo o clase de suelo y para cada sector, zona o polígono concreto, el cumplimiento de las condiciones que se impongan en las Ordenanzas y Normas Particulares, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 35 del Reglamento de Gestión en cuanto al orden de prioridades y la garantía de la ejecución de infraestructuras.

#### 2.4.- FORMULACION, CONTENIDO Y TRAMITACION DE LOS PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN LAS NORMAS.

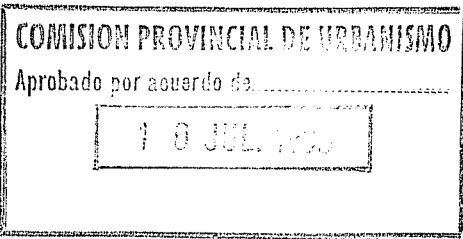
El contenido y determinaciones de los Planes, Proyectos y Estudios de Detalle que desarrollan las Normas, serán los señalados en los Capítulos V, VI, VII y IX del Reglamento de Planeamiento.

La formulación y aprobación de dichos Planes será la señalada en el Título IV de dicho Reglamento para cada una de las figuras de que se trate.

#### 2.5.- REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS.

##### 2.5.1.- Actividades sujetas a Licencia.

Serán las señaladas en el artículo 178.1 de la Ley del Suelo y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



#### 2.5.2.- Procedimiento, competencias y caducidad.

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 3, 4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo.

Las licencias de obras mayores, caducarán al año de su concesión y las menores, a los tres meses

Las obras mayores se entenderá que se han iniciado, a los efectos de caducidad de la Licencia, cuando se haya ejecutado al menos un 30% de las mismas.

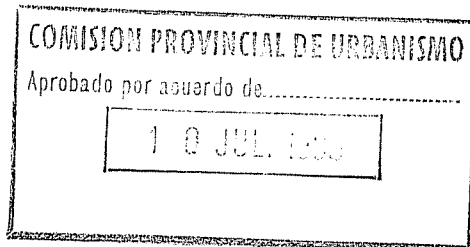
#### 2.5.3.- Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de Parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

#### 2.5.4.- Alineación Oficial.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1/500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto



C) Licencias de Edificación (Obra Mayor)

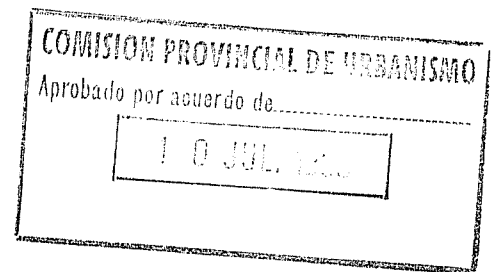
Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, de acuerdo con las facultades de edificar a que hace referencia el apartado 2.3 anterior, o que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación o Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- c) Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias que se exigen en estas Normas, para el supuesto de que se trate de propietario único y no se cumpla el apartado a) del artículo 41.1 del Reglamento de Gestión.

D) Licencias de Edificación (Obra Menor)

Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas, las siguientes:

- a) Movimientos de tierra y vaciados, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.
- b) Acometidas de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.
- c) Depósitos en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.
- d) Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúen en los linderos o medianerías.



e) Vallas y cerramientos.

\* Sólo se podrán autorizar cuando se haya aprobado la alineación oficial y no se requiera licencia de parcelación. No tendrán en ningún punto una altura superior a 2,5 m. medidos desde el exterior, y, - en cualquier caso, deberán ajustarse a - las condiciones estéticas y de diseño -- particulares de cada zona, polígono o sector.

f) Apeos y colocación de andamios que no su-- pongan peligro para la vía pública.

g) Derribos.

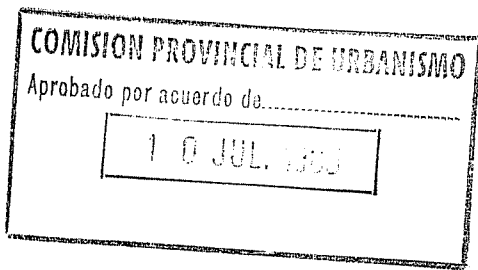
\* Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por Arquitecto - Superior y llevarse Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes; asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública.

h) Pinturas y revocos de fachadas y mediane-- rías, repaso de canalones y bajantes, 'repa ración y colocación de balcones, cornisas' o aleros.

i) Reparación y reforma de cubiertas con cam-- bios de material, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas.

Quando se pretenda elevar la altura de la cubierta, deberán especificarse en la soli-- citud la altura actual y la altura defini-- tiva que va a tener el edificio, medidas - desde cualquier punto de la calle o del te rreno.

j) Reformas interiores de reparación y coloca-- ción de solados, alicatados, escayolas, en lucidos, enfoscados, pintados, etc.



k) Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado.

l) Decoración de locales comerciales.

\* La decoración o acondicionamiento exigirá proyecto técnico de Aparejador en lo relativo a la fachada.

m) Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras.

n) Piscinas con superficie menor de 50 m2.

\* Deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora.

Quando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios de la edificación, si los hubiera.

ñ) pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 1 metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con malla metálica.

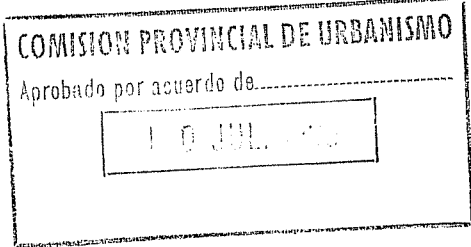
o) Las casetas de perro, pozo o herramientas, realizadas en el interior de cualquier parcela.

Los almacenes agrícolas cuando no sean molestas para las viviendas.

Los garages o almacenillos que en las urbanizaciones de segunda residencia se podrán realizar cuando lo permitan las Ordenanzas Particulares de la Urbanización y siempre que esté construida previamente la vivienda y se trate de una edificación complementaria.

Tendrán la consideración de menores cuando:

- La superficie máxima construida sea inferior a 20 m2.



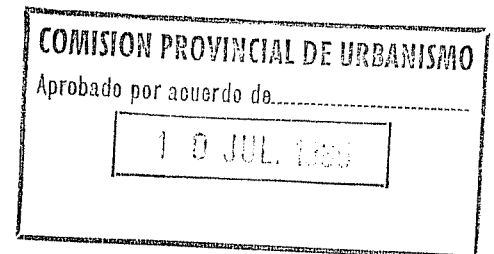
- El retranqueo mínimo a linderos sea 3 m. (se podrá suprimir en aquellos casos en que se solicite justificadamente y lo permitan las Ordenanzas Particulares de la zona o polígono).
  - La altura máxima sea de 3 m. medidos desde cualquier punto del terreno.
  - La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique y se trate de teja vieja y fachada de piedra o enfoscada y encalada en el caso de que se sitúen en suelo no urbanizable.
- p) Las ampliaciones de edificaciones existentes de vivienda, industria o comercio, cuando se trate de edificaciones antiguas con más de 20 años, siempre y cuando:
- No se realicen aumentos de planta.
  - No se amplíe más de 20 m<sup>2</sup>. de construcción.
  - No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volúmen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras, deberá presentarse instancia acompañada de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela).

\* Cuando se trate de las obras del tipo m), n), ñ), o) y p), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volúmen, estéticas, etc, que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.



- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.

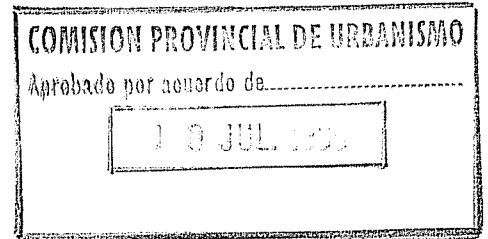
#### E) Licencias de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

#### 2.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la Alineación Oficial o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en estas Normas Urbanísticas se consideraran a los efectos de su aplicación edificios "fuera de ordenación" conforme señala la Ley del Suelo en sus artículos 60 y 62.



### CAPITULO III - ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

#### 3.1.- COMPOSICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL.

La estructura general y orgánica del territorio la constituyen aquellos elementos que integran el esqueleto del modelo de ordenación territorial adoptado y que se considerarán fundamentales para el desarrollo urbano del Municipio según dicho modelo.

Esta estructura está constituida por las siguientes superficies previstas en la ordenación territorial:

- a) Areas de Usos Globales.
- b) Sistema General de Comunicaciones.
- c) Sistema General de Espacios Libres.
- d) Sistema General de Servicios e Instalaciones Especiales.

##### 3.1.1.- Areas de usos e intensidades globales.

Las áreas globales que componen la estructura general del suelo ordenado del término municipal, se definen por las agrupaciones que existen y se prevén en función del tipo de usos e intensidades que se consideran adecuados al modelo territorial que se proyecta. Se describen a continuación y se reflejan gráficamente en el plano de Estructura General del territorio.

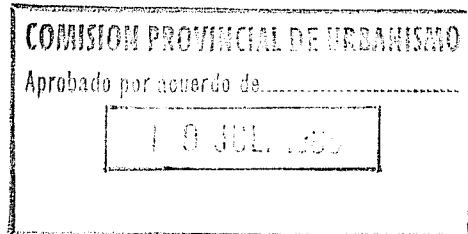
##### A) Areas Residenciales.

Las componen aquellas zonas cuyo uso principal es la vivienda con sus equipamientos correspondientes que no formen parte de los sistemas generales, aunque incluyan industrias compatibles con la vivienda, como uso complementario. Se distinguen las siguientes intensidades:

##### A.1) Areas residenciales cerradas de tipo rural.

Corresponde a las zonas que componen el núcleo primitivo de población y sus ensanches, se desarrolla fundamentalmente con edificación cerrada, alineada a vial, de una o dos alturas.





A.2) Areas residenciales abiertas extensivas.

Corresponden a las zonas residenciales unifamiliares que surgen como ampliación urbana o como conjunto autónomo, con edificaciones abiertas, retranqueadas del vial, de una o dos plantas.

A.3) Areas de acampada.

Corresponde a aquellas zonas previstas en el término municipal para los asentamientos de acampada controlada.

B) Areas Rústicas.

Corresponde a aquellas áreas ligadas a actividades del sector primario y que ocupan el territorio no incluido en los anteriores usos globales ni en los sistemas generales.

C) Areas Industriales.

Son aquellas zonas previstas expresamente en el planeamiento como localización exclusiva para uso industrial.

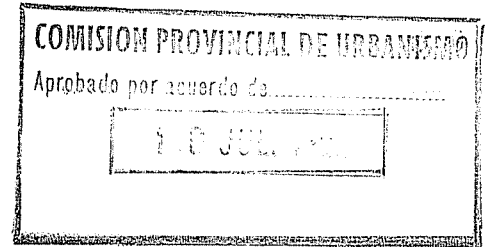
3.1.2.- Sistema General de Comunicaciones. ↵

El sistema general de comunicaciones está constituido por los siguientes elementos:

- a) Red Viaria General
- b) Protección Viaria
- c) Red General Peatonal

a) Red Viaria General.

Los sistemas generales de la red viaria se componen de dos tipos diferenciados de vías, que vienen definidos gráficamente en el correspondiente plano de Ordenación de Red Viaria y en los planos de Estructura General y en su caso en cualquier otro plano de ordenación.



- Red de Carreteras

Constituyen la red de carreteras a los efectos de estas Normas, todas aquellas vías que forman parte de la red de carreteras definida en el artículo 2 de la Ley de Carreteras 51/1.974, de 19 de diciembre.

Se prevén con la siguiente jerarquización:

1.- Carreteras de primer orden:

Son aquellas que están comprendidas en la Red Nacional Básica y Complementaria.

2.- Carreteras de segundo orden:

Son las carreteras que componen la Red Regional así como las carreteras Provinciales.

3.- Travesías:

Son los tramos de carretera que se definen en la ordenación de acuerdo con lo señalado en el artículo 119 del Reglamento de Carreteras y se delimitan en las Normas en base a lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Carreteras.

4.- La Red Arterial:

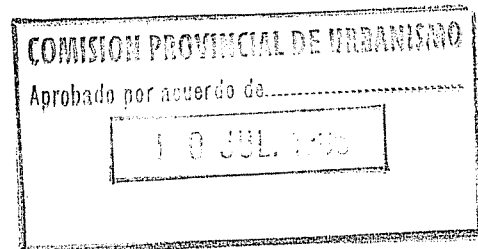
Está constituida por las carreteras de acceso al núcleo de población y las vías de enlace entre los mismos que discurren total o parcialmente por áreas urbanas.

- Red Viaria municipal.

Los sistemas generales de la red viaria municipal están compuestos por:

1.- Red Viaria Interurbana:

Corresponde a aquellas carreteras municipales según la definición del Reglamento 1.073/77 o para aquellas vías que sin ser carreteras, se prevén en la ordenación para conectar entre sí las diferentes agrupaciones urbanas que se proyectan dentro del término municipal o con agrupaciones de otros términos municipales.



## 2.- La Red Viaria Principal:

La componen aquellas vías que forman el esquema básico de circulación interior de las áreas urbanas proyectadas y que se definen como tales en la ordenación.

### b) Protección Viaria.

Está constituida por todas aquellas superficies que, siendo colindantes al sistema general viario, se incluyen en esta normativa como protección viaria, en función de la jerarquía y tipo de vías.

#### - Protección de Carreteras y Travesías:

La protección de las carreteras está constituida por las superficies que la Ley de Carreteras y su Reglamento señalan como zona de dominio público y zona de servidumbre para cada tipo de vía y que se reflejan gráficamente en el plano de Ordenación de Red Viaria, señalándose, asimismo la línea de afección y edificación y las alineaciones de travesías.

#### - Protección de la Red Viaria Municipal:

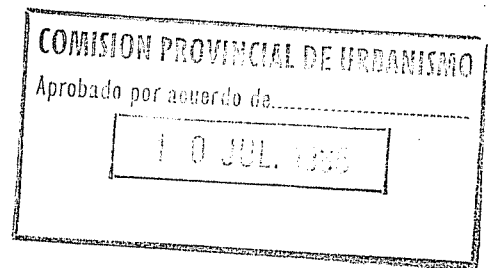
La protección de la red interurbana se establece para cada caso en las Normas Generales de Urbanización y constituye el Sistema General de Protección Viaria.

La protección de la red viaria principal se establece para cada caso en las Normas Particulares y en las Ordenanzas de Suelo Urbano y Urbanizable, señalándose las condiciones de la edificación respecto de estas vías.

### c) Red General Peatonal y de Tráfico Ganadero.

Está constituida por las superficies que gráficamente se señalan en el plano de Ordenación de la Estructura General y por el conjunto de caminos públicos y vías pecuarias que, sin reflejarse gráficamente en planos, existe dentro del término municipal.

Las protecciones de vías pecuarias serán las señaladas en la Ley 22/1.974 de 27 de Junio - y su Reglamento de Aplicación de 3 de Noviembre de 1.978.



3.1.3.- Sistema General de Espacios Libres.

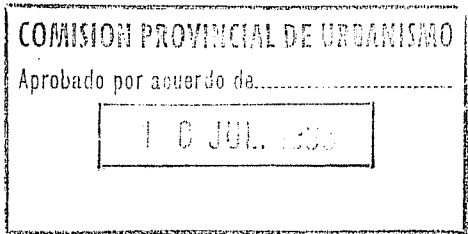
El sistema general de espacios libres está constituido por aquellos espacios previstos en la Ordenación, como:

- Parque público.
- Zonas libres-deportivas

Se reflejan gráficamente en los planos de Estructura General, así como en su caso en el resto de los planos de Ordenación.

3.1.4.- Sistema General de Servicios e Instalaciones Especiales.

Está constituido por todas aquellas superficies - previstas en la ordenación para asegurar la provisión necesaria de los servicios e infraestructuras urbanas; se grafían en el plano de Ordenación de Estructura General como instalaciones especiales y generales al servicio de toda la población, o para hábitos mayores de los sectores o polígonos definidos en las Normas como Areas de Actuación, pudiendo venir así mismo especificados en el resto de los planos de Ordenación.



### 3.2.- REGIMEN DE LA ESTRUCTURA URBANA.

El régimen del suelo de las superficies que constituyen la estructura urbana viene establecido expresamente por la clasificación del suelo que para cada superficie se señala en el plano de Ordenación de "Clasificación del Suelo".

El régimen del suelo que se establece para la estructura general según su clasificación, afecta fundamentalmente a estos sistemas generales, de tal manera que, en función de esta clasificación, queda regulada la obtención de los terrenos que se requiere que sean de dominio público, así como también determina la ejecución de la obra urbanizadora necesaria.

Los sistemas generales viven regulados, por lo tanto, según esta clasificación de suelo con las siguientes por menorizaciones respecto a la titularidad del suelo:

#### Sistema General de Comunicaciones:

##### - Red Viaria General:

Viene regulada por lo señalado en el apartado 4.1.2 de estas Normas.

##### - Protección Viaria:

Se ajustará a lo dispuesto en lo señalado en el apartado 4.1.2 de estas Normas.

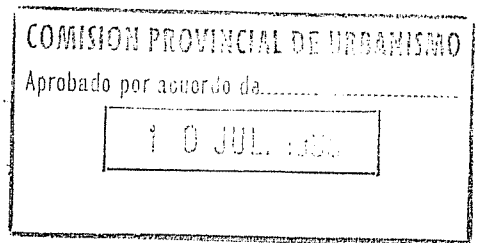
#### Sistema General de Espacios Libres.

En el suelo no urbanizable, los terrenos previstos de -- parques o zonas libres--deportivas, se obtendrán por ex--propiación, salvo que sean ya de dominio público, exigiendo en este caso una regulación específica en los supuestos de intervención de otro órgano administrativo que no sea el Ayuntamiento.

En los demás tipos de suelo, se obtendrán por compensación, salvo que expresamente indiquen lo contrario las Normas Particulares.

#### Sistema General de Instalaciones y Servicios Especiales.

Los terrenos que se prevén para estos usos podrán ser -- públicos o privados, según su destino, obteniéndose por expropiación cuando requieran su titularidad pública, -- salvo que en las Normas Particulares, se prevea otra -- forma de obtención en los casos de suelo urbano y urbanizable.



### 3.3.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

En relación a la ejecución de la obra de urbanización y edificación en su caso, de los sistemas generales previstos en la ordenación, se establecen en este capítulo los criterios generales de ejecución, salvo las excepciones que se señalan en las Normas Particulares para cada clasificación de suelo.

- Los Sistemas Generales se ejecutarán por los Organismos titulares de cada uno de ellos, o por aquellos que se prevean en los Presupuestos del Estado o Programas Provinciales, bien sea directamente o a través de subvenciones totales o parciales, así como los particulares cuando se trate de Sistemas Generales de Equipamiento o instalaciones de titularidad privada.
- Los Sistemas Generales de infraestructuras previstos en la ordenación, se ejecutarán por el Ayuntamiento por el sistema de Cooperación, con la imposición de contribuciones especiales, salvo en aquellos que se exija su realización como condición previa para el desarrollo de algún sector o polígono y se ejecute directamente por los particulares, por imposición expresa de las Normas y Ordenanzas Particulares, o porque estos particulares se constituyan en Asociación Administrativa de Cooperación por polígonos o sectores independientes o mancomunados a los efectos de ejecución de algún sistema común.

En los Sistemas Generales definidos en la Ordenación, cuya titularidad corresponda al Ayuntamiento, se obtendrá el suelo por expropiación y la ejecución de la urbanización se efectuará por el sistema de Cooperación con imposición de contribuciones especiales, salvo en aquellos polígonos de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable en los que las Normas Particulares exijan como condición previa para su desarrollo la cesión del suelo y la ejecución directa por los particulares a través del sistema de Compensación. A excepción de éstos últimos supuestos, también se podrán ejecutar estos sistemas mediante colaboración de los particulares constituyendo empresas mixtas o en asociaciones administrativas de cooperación.

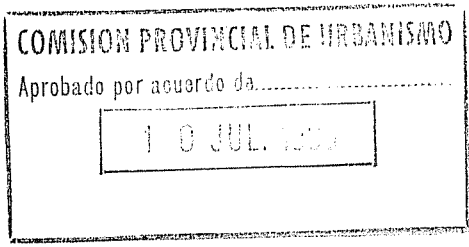
En los supuestos apuntados en los que el desarrollo de algún polígono o sector, en suelo urbano o urbanizable respectivamente, está condicionado a la ejecución previa de un Sistema General cuya realización corresponda a la Administración, su no ejecución por ésta última, no será motivo para justificar los incumplimientos del Programa -

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

1 0 JUL. 1936

de Actuación que puedan imponer estas Normas o los polígonos y sectores, pues se entenderán implícitamente subrogados los particulares en las obligaciones de la administración, debiéndose hacer cargo de la ejecución del Sistema General, a través de los procedimientos de colaboración señalados anteriormente, a los efectos de ejercitar sus derechos y facultades de edificar por la calificación del suelo dentro del plazo establecido para ---ello, debiéndose regular en el planeamiento parcial o de detalle que corresponda, el resarcimiento a los ejecutores del Sistema General de los costos que no les fuesen directamente imputables.



CAPITULO IV - NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

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

4.1.- RED VIARIA.

4.1.1.- Trazado y características de la Red.

La red viaria variará según la jerarquización -- viaria y su ubicación:

- a) La red de carreteras, ya sean nacionales o locales, vendrá diseñada en cuanto a su mejora, ampliación, variantes, etc, por la Delegación de Obras Públicas de acuerdo con los futuros planes viarios, así como sus características de acceso, servicio, distancias entre los mismos, vías de desaceleración, etc, teniendo el carácter de orientativas y no vinculantes a nivel de Avance de Plan Viario las proyectadas en las Normas Subsidiarias.

- b) Las vías que compone la red municipal interurbana de carreteras grafiadas en los planos, -- cumplirán las siguientes condiciones:

- Calzada mínima ..... 6 m.
- Pendiente máxima ..... 15%
- Protecciones viarias ... Las señaladas en la Ley de Carreteras -- para la Red Local y Provincial.

- c) El resto de la red viaria municipal definida gráficamente en esquema o mediante la definición de alineaciones (exceptuando el casco antiguo), tendrá el siguiente diseño:

	Calzada	Acera	Ancho T.	Pte. máx.
Vías principales	7,60	1,20	10,00	12%
Vías secundarias	6,00	1,00	8,00	15%
Vías de reparto	4,40	0,80	6,00	15%



10 JUL. 1978

En el suelo urbanizable la clasificación de las vías se definirán en los Planes Parciales correspondientes, pudiéndose reducir las anchuras en las actuaciones sobre laderas, siempre y cuando se justifique adecuadamente - los sentidos de tráfico, la capacidad de las vías, en función de la estructuración general, la incidencia paisajística y la solución de aparcamientos en la vía pública.

- Longitud máxima de las vías en fondo de saco: 100 m.
- Fondos de saco: diámetro mínimo 16 y 12 m. respectivamente, según se trate de vías principales y secundarias o de vías de reparto.
- Radio de giro mínimo 12 m. medidos desde el eje.
- Sendas peatonales: ancho mínimo 2,5 m.

Queda prohibida expresamente la incorporación de carreteras en el sistema viario de un área urbana, debiéndose realizar exclusivamente los accesos y enlaces oportunos, con la autorización previa del Servicio de Carreteras de la Delegación del MOPU.

La pavimentación de calzadas se realizará de acuerdo con la resistencia de presiones de tráfico que tengan que soportar, en función de la intensidad, velocidad y tonelaje previsto y según las características del terreno, pero procurando que estén en consonancia con las existentes actualmente.

Las aceras y sendas peatonales irán pavimentadas con enlosado natural o artificial, con solera de hormigón o con aglomerado asfáltico, salvo que expresamente se permitan de tierra compactada.

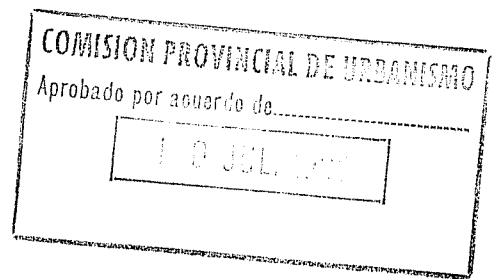
El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón o de granito.

Los accesos desde los viales a cada una de las parcelas se pavimentarán con anterioridad a realizar la edificación.

#### 4.1.2.- Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.

El régimen del Sistema Viario que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto Ley de 1978, nº 3149/78 (BOE 16 de enero de 1979)

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas para cada tipo de suelo.



Las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración - de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, serán las que se señalen gráficamente en los planos de Ordenación de la Red Viaria y están fijadas de acuerdo con lo señalado en los artículos 132 y 136-2º del Reglamento de Carreteras, quedando sujeta la tramitación de las solicitudes al procedimiento que se señala en el artículo 137 de dicho Reglamento.

#### 4.1.3.- Ejecución de las obras.

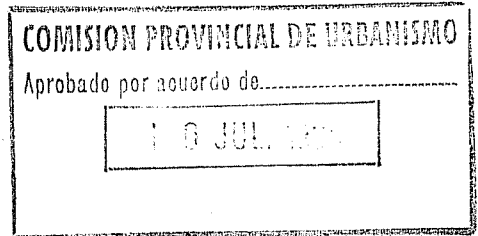
La Red de Carreteras se ejecutará de acuerdo al criterio que establezca el Ente que administre cada vía.

La red viaria municipal se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad y reúna, a juicio de la Corporación, las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito, pudiendo permitir, si estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiéndose realizar las calzadas con un pavimento formado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

Se realizarán los drenajes necesarios en las cunetas para preservar debidamente los viales del agua, y se proyectarán los sumideros necesarios en las calzadas para su desagüe, conectándolos a la red de saneamiento o a las salidas naturales de los drenajes.

Se proveerán en la ejecución de las vías los cauces bajo tubo de las instalaciones de servicios subterráneas.

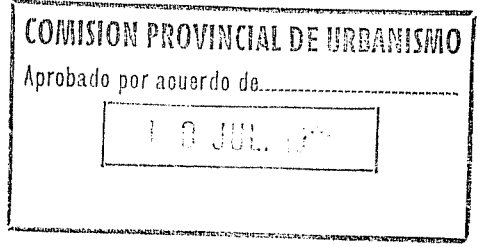


4.1.4.- Normas para supresión de barreras arquitectónicas.

En los pasos de peatones se realizarán huellas con un ancho mínimo de 1 metro, entrando con pendiente en la acera que no sea superior al 8%.

Se realizarán comunicaciones entre los distintos - niveles del terreno urbanizado a través de rampas con un 6% de pendiente máxima al lado de las escaleras.

El suelo de estas redes de comunicación será anti-deslizante.



4.2.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

4.2.1.- Características generales.

Las dotaciones mínimas exigidas son:

- En zonas residenciales ..... 250 lit/hab/día
- En zonas industriales ..... 30 m3/día ha.
- En zonas verdes ..... 20 m3/día/ha.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

El suministro podrá ser por toma de la red municipal o autónomo (captación propia) debidamente justificado y el caudal deberá absorber el consumo máximo diario previsible.

Las captaciones propias de pozos requerirán la --- aprobación de los mismos por el Organismo competen te.

En todo caso, deberá almacenarse mediante depósito elevado o depósito subterráneo con equipo de bombeo una cantidad de agua igual al consumo máximo de la red durante 14 horas, asegurando en todos los puntos de dicha red una presión mínima de salida de 2 atmósferas.

El agua deberá tener el nivel de potabilidad y pureza que exigen las disposiciones vigentes en la - materia, acreditándose mediante el certificado ofi cial del Organismo competente.

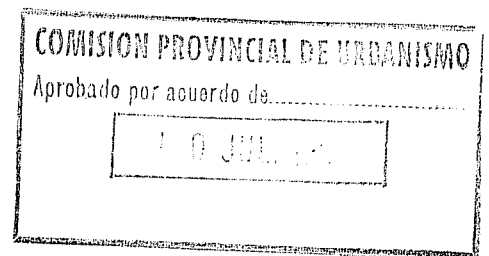
4.2.2.- Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizarán - por las aceras con tubo de fibrocemento o de poliuretano del timbraje adecuado al caudal y con la de bida protección para resistir la agresividad del - terreno.

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

La presión mínima de las redes en el punto más des favorable será de 5 atmósferas.

Separación media entre generatrices, en cm., de la red de agua con las instalaciones de:



	En horizontal	En vertical
- Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
- Gas	50 cm.	50 cm.
- Electricidad-Baja	30 cm.	30 cm.
- Electricidad-Alta	20 cm.	20 cm.

a) Red de agua potable:

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

b) Red de riego e hidrantes:

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

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a 60 m.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados a distancias inferiores a 300 m., de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 4 hectáreas de suelo urbanizado.

c) Abastecimiento:

Las edificaciones se abastecerán del agua -- que se tome de la red general de distribución.

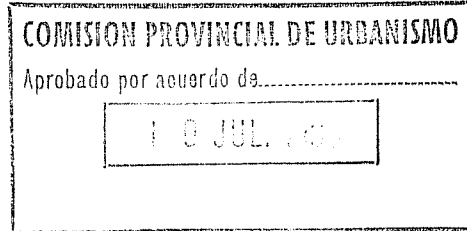
La toma se realizará uniendo a la llave de -- acometida una red interior cuyo dimensionado y ejecución se hará conforme a lo señalado anteriormente.

#### 4.2.3.- Ejecución de la obra.

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

<b>COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO</b>
Aprobado por acuerdo de.....
10 JUL 1961

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



#### 4.3.- RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

##### 4.3.1.- Características generales.

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

La dotación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La dotación mínima de aguas pluviales será de 30 litros/segundo/hectárea.

Las redes de saneamiento serán normalmente unitarias cuando viertan a un colector municipal y separativas cuando se realicen en urbanizaciones -- aisladas, salvo que se justifique debidamente otro tipo de soluciones.

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

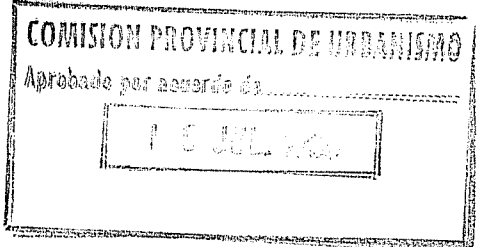
La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

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

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

El coeficiente de escorrentía será de 0,5 m. Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%. Los tubos irán protegidos en los cruces.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbaderos o sumideros a una red propia que vertirá -- directamente a las vaguadas o arroyos, pudiendo -- realizarse por la red de saneamiento con aliviaderos de crecida debidamente justificados.



La construcción de fosas sépticas en viviendas - aisladas, deberá efectuarse en una zona que no - contamine con sus efluentes las captaciones que se realicen de aguas domésticas, debiendo cumplir para su ejecución lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1.969.

4.3.2.- Depuración.

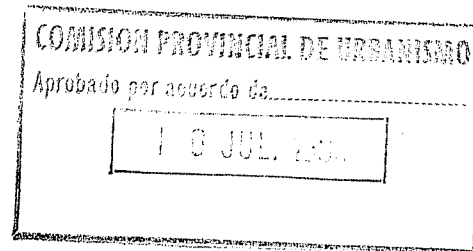
La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El Ph del agua se aproxime a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión que puedan contener no excederán de 30 mg. por litro.
- La DBO (demanda bioquímica de oxígeno), en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.
- El nitrógeno expresado en N. y en N.H.4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.
- El afluyente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

Cuando se trate de zonas industriales, las industrias tendrán una depuración previa de forma que el vertido a la red de alcantarillado no contengan más de 0,1 mg/litros de Pb, 0,1 mg/litro/Fe, 0,5 mg/litro/segundo, Cu o Mum 5 mg/litro DZn, 0,001 mg/litro de fenol, 0,2 mg/litro de As, 0,5 mg/litro de Cr, y 0,01 mg/litro de cianuors libres, así como aquellos compuestos cíclicos hidrosolados y sus derivados halógenos. La temperatura será inferior a 25°C.

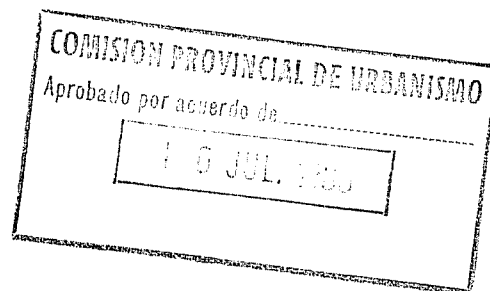




En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en todos aquellos otros supuestos en los que expresamente se permita este sistema de depuración, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

- Estar compuesta de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo 1 m. sobre el canteo del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m<sup>3</sup>. -- por día y m<sup>2</sup>.

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



#### 4.4.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

##### 4.4.1.- Dotaciones.

Las dotaciones eléctricas serán kilovatios/habitante para las zonas residenciales y de 0,25 Kw/m<sup>2</sup>. para industria.

Se proveerán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción M.I. BT 0,10 para el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles más secundarias.

##### 4.4.2.- Trazado de las redes.

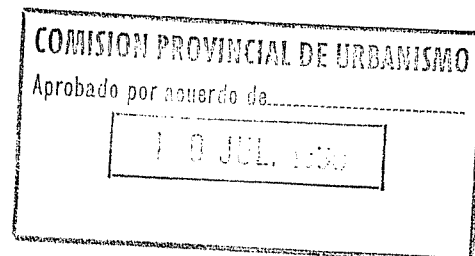
Las redes irán alojadas en zanjas, sentadas en cama de arena, protegidas con una rasilla superior y discurrirán por las aceras a una profundidad media de 1,10 metros. Los cruces de calle deberán ir protegidos.

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

##### - Red de Alta Tensión.

Se realizará preferentemente subterránea y la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.



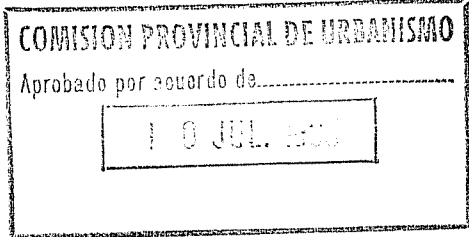
- Redes de Baja Tensión.

Se realizarán independientemente las dos redes:

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

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

Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.



4.5.- RED DE TELEFONIA Y DISTRIBUCION DE GAS.

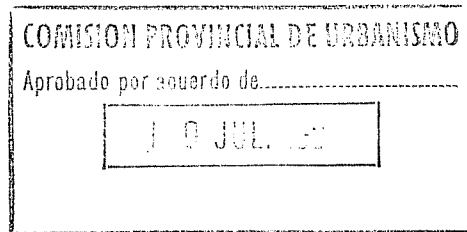
En el supuesto de que se proyectasen, se realizarán los trazados de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras.

4.6.- RECOGIDA DE BASURAS Y VERTEDEROS.

La recogida de basuras deberá realizarse de la forma debida en cuanto a la frecuencia de recogida, almacenamiento, traslado y vertedero, quedando supeditado a lo que señalen las Normas Particulares de cada zona.

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

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos de carácter visual, posibles contaminaciones acuíferas o molestias de olores.



#### 4.7.- CARACTERISTICAS DE LA OBRA DE URBANIZACION COMPLEMENTARIA.

Se entiende por este término, las obras de urbanización - que se realizan dentro de las parcelas privadas para dar servicio de infraestructuras desde las vías públicas a -- las edificaciones.

##### a) Accesos a parcelas.

Los accesos desde los viales a cada una de las parce-- las, se pavimentarán con anterioridad a la edificación.

Los viales interiores irán trazados y pavimentados en función de las características del tránsito que tengan que soportar, siguiendo los criterios de las vías pú-- blicas.

##### b) Acometidas de abastecimiento de agua y red interior.

Las edificaciones se abastecerán de agua que se tome - de la red general de distribución.

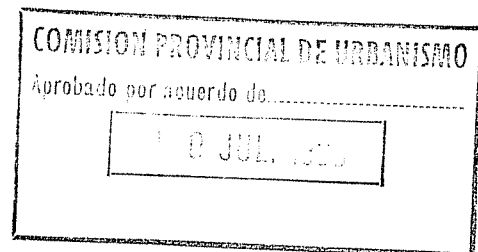
La toma se realizará uniendo a la llave de acometida - una red interior dimensionada y ejecutada conforme se señala con carácter general y para la red municipal, - con el correspondiente contador y llave de paso por -- cuenta del particular.

En el interior de la parcela existirá una red de hi-- drantes con un mínimo de 1 por cada 1.000 m<sup>2</sup>. edifica-- dos.

##### c) Acometidas al alcantarillado y red interior.

Todas las aguas residuales serán conducidas a la red - general de alcantarillado a través de una red dimensio-- nada y ejecutada según las características señaladas en estas Normas Generales.

Todas las aguas pluviales de las parcelas deberán reco-- gerse en el punto más bajo de la misma, mediante un po-- zo de registro que se conectará directamente con la -- red de pluviales existente en los viales públicos para evacuar estas aguas a través de la red.



d) Acometidas telefónicas.

Las acometidas y cables telefónicos dentro de la parcela, cumplirán las Normas establecidas por la Compañía Nacional de España.

e) Acometidas eléctricas.

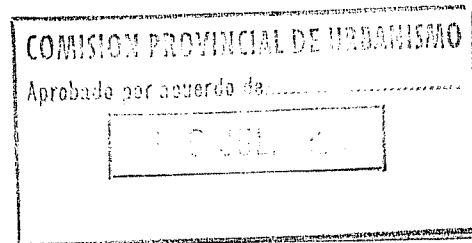
Las acometidas de energía eléctrica se dispondrá dentro de las parcelas en zanjas con dimensionado y protecciones determinados por el Reglamento de Instalaciones --- Eléctricas.

f) Plantaciones.

En las superficies libres privadas, destinadas a jardines comunitarios, se realizarán plantaciones de arbolado a las previstas en el proyecto de urbanización para los espacios libres públicos.

g) Piscinas.

La construcción de piscinas cumplirá las disposiciones legales vigentes sobre la materia y se exigirá siempre la depuradora correspondiente.



## CAPITULO V - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Este Capítulo regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares del Sector en sus futuras Ordenanzas, o en las Ordenanzas de cada zona urbana, supuesto en que prevalecerá la regulación de ésta última normativa como condición para aquella zona o sector a que se refiera.

### 5.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACION.

#### 5.1.1.- Cerramientos de parcela.

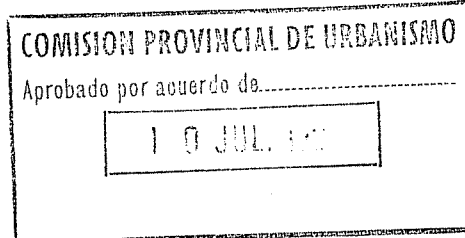
Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,5 m. debiéndose construir con un acabado decoroso similar a los muros de fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales, y dejar el ladrillo tosco a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos de piedra, ladrillo visto o enfoscado y encachado hasta una altura máxima de 1 m. y el resto hasta 2,5 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto del terreno, teniendo en cuenta la topografía originaria del terreno, con la salvedad de los casos de rectificación de pendientes con común acuerdo entre los colindantes.

#### 5.1.2.- Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de pisos: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:



- La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m. y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 20 m<sup>2</sup>. de sótano o semisótano.
- El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.

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

#### 5.1.3.- Plantas Bajas.

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

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

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre superior a 3,00 metros.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 m. y servirán únicamente de acceso a las viviendas o a oficinas pero no a locales comerciales.

Los comercios que se establezcan en planta baja o planta primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local, en planta baja y primera, será como mínimo de 3 metros.

Las plantas bajas diáfanas tendrán una superficie cerrada destinada a portal con escaleras y demás elementos que no podrá ocupar más del 15% del total.

#### 5.1.4.- Entreplantas.

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.



10 JUL 1971

- Su altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,20 m. como mínimo.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolle.
- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.
- La altura libre mínima para usos de viviendas será de 2,50 m.

#### 5.1.5.- Plantas de pisos.

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

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

#### 5.1.6.- Plantas de cubierta abuhardilladas.

La altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m.

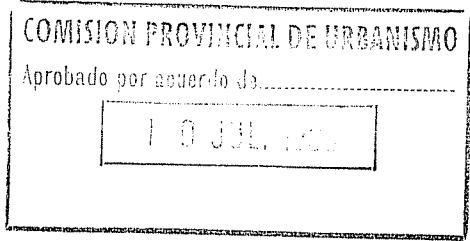
La altura libre mínima será tal que el volumen interno resultante de la buhardilla sea equivalente al correspondiente en una planta de pisos.

#### 5.1.7.- Escaleras interiores.

Tendrán una anchura mínima de 0,80 m. y su relación huella, contra huella será  $h + 2 ch = 64$  cm.

#### 5.1.8.- Salientes en edificación cerrada.

- Los balcones, cornisas y aleros, en edificación cerrada, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m. y su aliente sobre la alineación oficial será como máximo un 5% del ancho de la calle sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.



- Los cuerpos volados cerrados, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m. de altura y sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares.

- Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20 metros.

- Marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

La altura libre mínima será de 2,50 m.

- Muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. - Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio.

Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 3,00 metros de la rasante de la acera.

- Banderines, tendrán un saliente máximo igual al que se permite a los balcones y terrazas.

Su altura mínima desde la calle será de 2,70 m. y la altura máxima del banderín de 0,90 m.

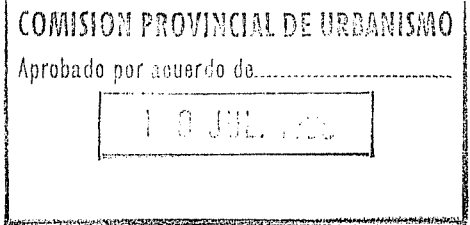
5.1.9.- Entrantes.

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

5.1.10.- Remates.

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

- Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.



5.1.11.- Patios.

a) Patios cerrados.

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a  $1/4$  de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

b) Patios abiertos.

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

c) Patios de parcela.

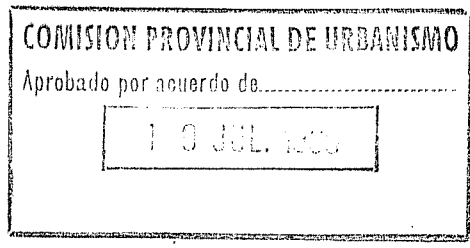
La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

5.1.12.- Patios mancomunados.

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

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

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



En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

5.1.13.- Servicios e instalaciones de las edificaciones.

- Protecciones.

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

- Aislamiento.

Todo edificio o instalación deberá tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

- De servicio de agua.

Los edificios deberán tener en su interior agua potable.

La dotación mínima en edificios de vivienda es de 250 litros/habitante/día.

- Servicio de energía eléctrica.

Todo edificio tendrá dotación de energía eléctrica.

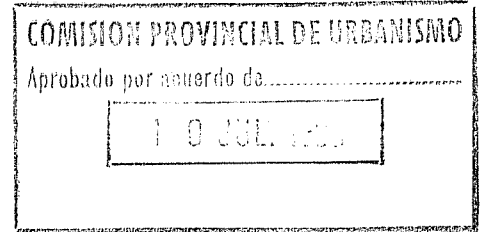
La dotación mínima en viviendas será de 0,6 Kw/habitante.

- Servicio de desagües.

Todo edificio deberá tener solucionado el desagüe de aguas pluviales y residuales.

- Aparatos elevadores.

Los edificios de más de 4 plantas, deberán tener ascensores.



- Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señali-  
zados.

- Servicio de cartería.

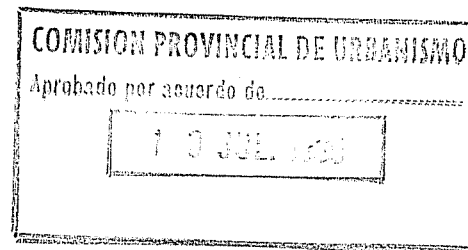
Todo edificio dispondrá de buzones de corres-  
pondencia.

- Servicio de basuras.

Los edificios de vivienda multifamiliar, ten-  
drán un local de cuarto de basuras como insta-  
lación auxiliar.

5.1.14.- Edificios de equipamiento y servicios.

Las dimensiones de los componenetes de estas edi-  
ficaciones, variarán en función de las reglamen-  
taciones específicas que los regulan.



## 5.2.- CONDICIONES GENERALES HIGIENICO - SANITARIAS.

Las condiciones higiéxico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos pre<sub>u</sub>vistos.

### 5.2.1.- Locales especiales de la edificación.

#### - Sótanos y semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

### 5.2.2.- Locales destinados a servicios e instalaciones -- del edificio.

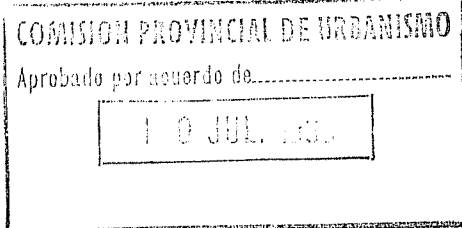
#### - Escaleras.

Cuando tenga más de 3 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con menos de 3 plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.

#### - Garages - aparcamientos.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garage-aparcamiento, no deberán utilizar hierro al descubierto.

El recinto de garage o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fōnos y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros -- usos. Sólo podrá comunicarse el garage aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático.



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

- Cuartos de basuras.

Contarán con ventilación adecuada.

- Cuartos de contadores.

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

- Shunt.

Se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.

- Con carácter general.

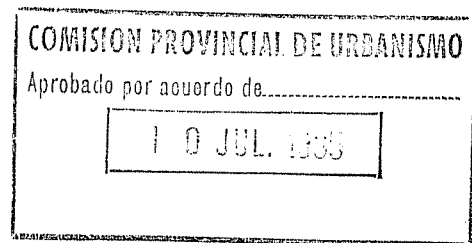
Todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan peligro o molestia para los vecinos.

5.2.3.- Uso de vivienda.

Se cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en el Decreto de 28 de Febrero de 1.944, del Ministerio de la Gobernación para la obtención de la cédula de habitabilidad.

5.2.4.- Resto de los usos.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tenga dictadas la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisaría Provincial de Servicios Técnicos de Madrid como índice de medidas para las actividades clasificadas.



### 5.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

#### 5.3.1.- Aparcamientos obligatorios.

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la Ley del Suelo señala para las edificaciones, se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación, salvo las excepciones que se señalan en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Suelo Urbano.

#### 5.3.2.- Uso residencial de vivienda.

##### - Vivienda exterior.

Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio - como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 8 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior.

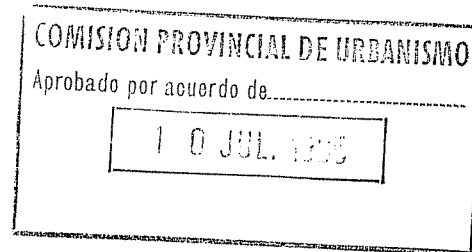
##### - Usos compatibles.

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:

\* Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.

\* Que no sean molestas a los vecinos según los criterios de molestia que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma 5.2.4.





5.3.3.- Uso industrial.

Los edificios industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

5.3.4.- Uso de oficinas.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda.

Se exigirán cuartos de aseo de uno y otro sexo, estableciendo un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción.

5.3.5.- Uso comercial.

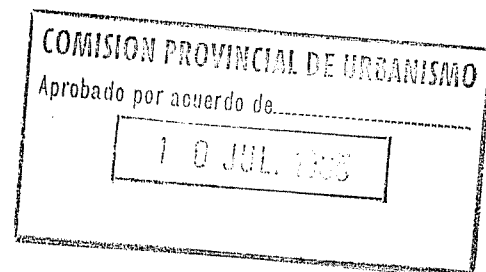
Los locales comerciales podrán tener luz y ventilación natural o artificial, pudiendo estar situados en semisótanos, siempre y cuando su acceso se realice a nivel de planta baja.

Los cuartos de aseos no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados y fracción, y cumplirán las normas fijadas para los respectivos de vivienda.

5.3.6.- Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.

Cumplirán todas las conciciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

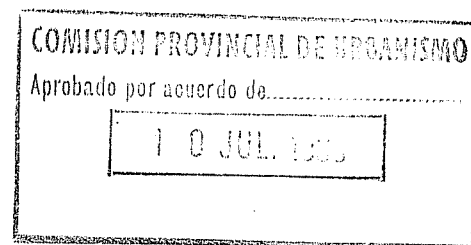
- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
- Reglamento de la Secretaría de Estado para el Turismo.
- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.
- Reglamento del Ministerio de Educación.
- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.



5.3.7.- Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Viviendas, tanto las sociales como las particulares, de tipo multifamiliar, en edificios con más de 4 viviendas.
  - + Entrada con un escalón máximo de 15 cm. y, si es posible, con rampa de un máximo de 8% de pendiente.
  - + Obligación de instalación de ascensor en las viviendas de más de dos plantas y, si es posible, incluso en los de una planta.
  - + Desde el portal de entrada al ascensor, ningún escalón intermedio.
  - + Ascensor con estas medidas mínimas: entrada libre 75 cm. profundidad mínima 1 metro (estas medidas hablan de mínimos exentos de todo tipo de puertas que puedan reducir los espacios indicados). (Con estas medidas mínimas cabe una silla de ruedas tipo estándar desmontando los reposapiés. Ampliar para todas las viviendas - la superficie del ascensor obligaría a ampliar la potencia y encarecer su construcción).
  - + Todas las puertas de la vivienda deben tener - un mínimo de 0,72 m. incluidas las de cuartos de baño, aseos y cocina.
- En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m<sup>2</sup>.
  - + Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo anti deslizante.
  - + Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas.
  - + Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de - ascensor.

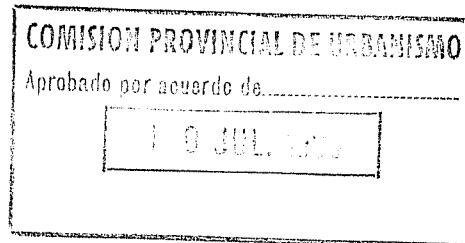


- + Ascensor con estas medidas mínimas:
  - \* Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
  - \* Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
  - \* Profundidad mínima 1,40 metros.

- Aseos.

En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup>. de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- + En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro -- (1,50 m).
- + Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- + La grifería de los aseos será de cruceta.
- + El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
- + La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo al suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
- + Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- + En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.



- Rampas interiores.

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar -- hasta el 11 por 100.

- Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, esté situado fuera de las cabinas y a una altura no superior a 1,25 m.

- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

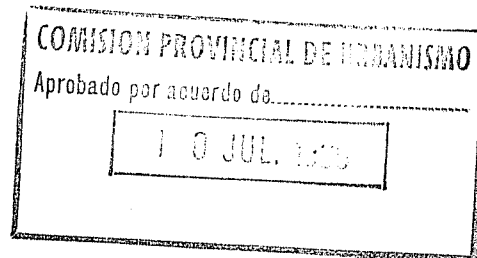
Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen -- situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes, que se ajustarán a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

- Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de -- aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrán, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.



#### 5.4.- CONDICIONES GENERALES DE EJECUCION DE LAS EDIFICACIONES.

##### 5.4.1.- Distancia de las edificaciones a las vías públicas.

Las distancias de las edificaciones a la red de carreteras, serán las que se regulan en el apartado 4.1.2 de estas Normas Urbanísticas.

##### 5.4.2.- Ejecución general de la edificación.

La construcción de la edificación se realizará de tal forma que se asegure la solidez del mismo y - el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, y cumpla todas las disposiciones generales y vigentes en la materia referidas a:

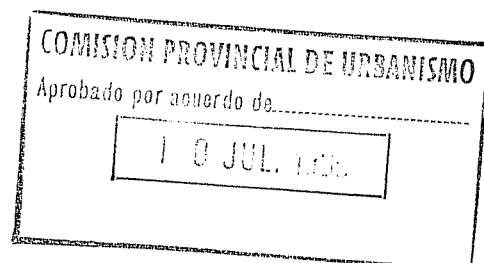
- Acciones de la edificación.
- Cementos y yesos.
- Estructuras de acero, hormigón y ladrillo.
- Cubiertas y carpintería.
- Agua y electricidad.
- Combustibles y energía.
- Recipiente a presión, ascensores, antenas y basuras.
- Medio ambiente.
- Seguridad e higiene en el trabajo, etc.

##### 5.4.3.- Ejecución de los distintos usos de la edificación.

Se realizará la edificación según el uso concreto a que se destine, cumpliendo en su ejecución las disposiciones legales vigentes que se establecen para cada uno.

##### 5.4.4.- Sujeción a licencia.

Las edificaciones se ejecutarán adaptándose en su totalidad a lo especificado en la documentación - tramitada para la obtención de la licencia y a las condiciones particulares señaladas en la misma, - sin perjuicio de adecuarse a todo aquello que señala la legislación vigente.



### 5.B.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

Toda la construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 73 del Rexto Refundido de la Ley del Suelo. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su regulación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de -- acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.

Las medianerías y paramentos que quedan al descubierto, -- deberán ser tratadas como fachadas exteriores y se prohíbe la colocación en ellas de toda clase de muestras y de anuncios.

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

Todos los salientes de marquesinas, toldos, balcones, terrazas y aleros, deberán respetar el arbolado existente.

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

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

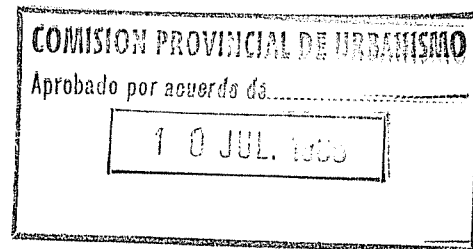
Se prohibirán todos aquellos anuncios en telas y otros -- materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

Los anuncios visibles desde la vía pública deberán cum-- plir lo establecido en el Decreto de 20 de Abril de 1967 sobre publicidad exterior, quedando expresamente prohibi-- dos en las zonas visibles desde las carreteras.

Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

Se permitirán chimeneas de composición libre.

No se autorizarán con carácter general, composiciones, -- formas materiales ni colores que se juzguen disonantes -- con el ambiente.



#### 5.6.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles - desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siem pre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edi ficaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan com prometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las -- autoridades municipales los edificios que adoelzcan de -- falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aque llos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus ele mentos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc) al gún daño.

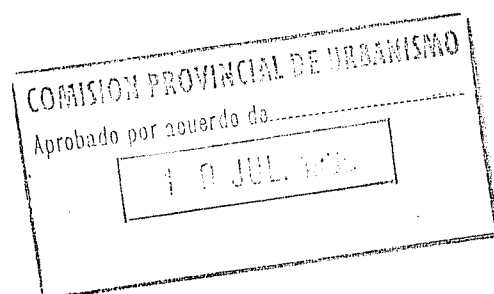
Los técnicos y agentes municipales, tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edi ficios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la -- clase de obras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

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

Se seguirá el procedimiento previsto en el Capítulo II - del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 5.7.- ORDENANZAS DE POLICIA Y BUEN GOBIERNO.

El Ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas - Normas Generales, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Go e bierno considere oportunas respecto de las obras, en vir tud de las facultades que le concede el artículo 108 y - siguientes de la Ley de Régimen Local.



## CAPITULO VI - ORDENANZAS DE SUELO URBANO.

### ORDENANZAS GENERALES

---

#### 6.1.- AMBITO DE APLICACION.

Estas Ordenanzas se aplican en el suelo clasificado como urbano y que se grafía como tal en los planos de ordenación.

#### 6.2.- DEFINICION DE LOS SISTEMAS GENERALES E INTERIORES DEL -- SUELO URBANO.

Los Sistemas Generales corresponden a todas aquellas superficies definidas como tales en el plano de Estructura General en los planos de Ordenación del suelo urbano.

Los Sistemas Interiores definidos en el suelo urbano se establecen de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo y son los siguientes:

##### 6.2.1.- Red Viaria Interior.

Está compuesta por las siguientes superficies:

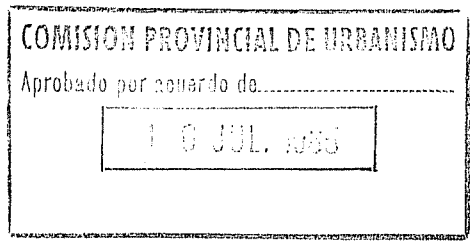
##### - Viales secundarios.

Son aquellas vías que, por su diseño y características de tráfico, componen la malla básica del entramado viario uniendo las distintas zonas y polígonos en que se divide el suelo ordenado.

##### - Viales de reparto.

Son aquellos que se utilizan para dar acceso - exclusivo a las edificaciones o que no son utilizados por el tráfico interzonal.





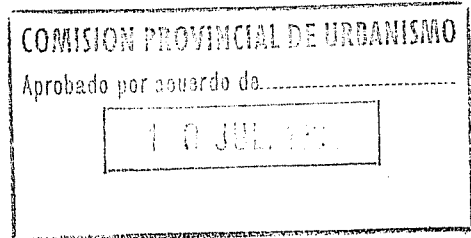
6.2.2.- Sistema Interior de Espacios Libres.

Está formado por los jardines públicos existentes, así como por las superficies que en los polígonos delimitados en la Norma se señalan como reserva - mínima de cesión, en función de su nivel de urbanización o consolidación de la edificación y de la unidad urbana que constituyen.

6.2.3.- Sistema Interior de Equipamiento Comunitario.

El Equipamiento comunitario que forma parte integrante de los sistemas interiores en el suelo urbano está formado por todas aquellas zonas de equipamiento que no hayan sido señaladas como sistemas generales en los planos de Estructura General y los planos de Ordenación y que en cambio viene grafiado como equipamiento en estos últimos.

También estará integrado por todos aquellos terrenos que, con este carácter, formen parte del suelo urbanizable y que, en desarrollo de estas Normas, pasen a formar parte del suelo urbano, cumpliendo las reservas previstas en el Anexo de Planeamiento.

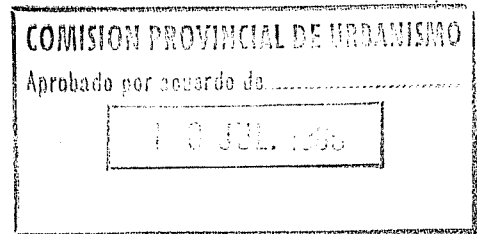


6.3.- ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

La zonificación del suelo urbano se estructura básicamente sobre las áreas definidas como usos globales en el Capítulo III, distinguiéndose independientes las superficies que integran los sistemas generales de los sistemas interiores y pormenorizando en detalle las diferentes intensidades y categorías que se consideran adecuadas.

La zonificación del suelo urbano queda por tanto constituida por las siguientes zonas en función de sus usos, - dentro de las cuales y de acuerdo con la regulación que se establece en las Ordenanzas Particulares, se especifican los usos pormenorizados permitidos con su concreción tipológica, sus intensidades y sus categorías, según la zona o polígono de que se trate:

- 1.- Zona de red viaria
- 2.- Zona de equipamientos
- 3.- Zonas verdes y de parque
- 4.- Zona residencial de casco antiguo
- 5.- Zona residencial de ensanche de casco
- 6.- Zona residencial unifamiliar grado 1º
- 7.- Zona residencial unifamiliar grado 2º
- 8.- Zona terciaria privada
- 9.- Zonas industriales
- 10.- Zona de ordenación de manzanas: Lago Azul.
- 11.- Zona de Ciudad Jardín de Las Brisas.
- 12.- Zona residencial aislada (La Carrascosilla)
- 13.- Zonas de acampada.



#### 6.4.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION DEL SUELO URBANO.

##### 6.4.1.- Condiciones de desarrollo y sistema de actuación.

En el suelo calificado en estas Normas como urbano, se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en los polígonos que se delimitan al objeto de la aplicación de unas condiciones de desarrollo específicas por exigir el reparto de beneficios y cargas o por requerir completar la urbanización.

En cualquiera de las zonas y polígonos en suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Estudio de Detalle de alineaciones exteriores e interiores, cuyo ámbito será determinado por el Ayuntamiento.

##### 6.4.2.- Ejecución de los Sistemas Generales e Interiores.

La ejecución de los Sistemas Generales se efectuará conforme establece el apartado 3.3 de estas Normas.

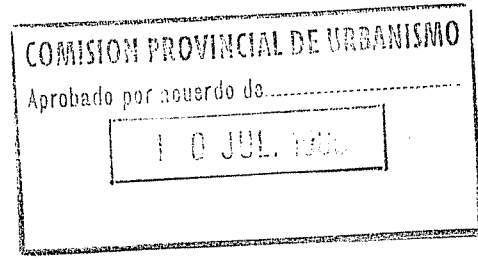
La ejecución de los Sistemas Interiores se efectuará conforme establecen los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y comportará:

##### - La obtención del suelo.

Se realizará por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios de acuerdo con lo señalado en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo, salvo que se trate de equipamientos que se regulen como privados.

##### - La urbanización.

Se completará ejecutándola directamente el Ayuntamiento con la aplicación de contribuciones -- excepto en los polígonos delimitados o en las unidades de actuación que se delimitan en su caso, en los que se actuará preferentemente por cooperación o por el sistema específico que determinen las Normas Particulares.

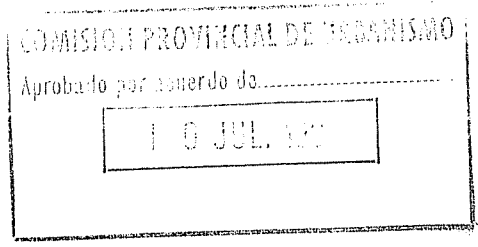


Cuando las obras no sean ejecutadas por el Ayuntamiento, los particulares las podrán ejecutar directamente a fin de cumplir los niveles mínimos de urbanización exigidos para la concesión de licencias, actuando a través de asociaciones administrativas de cooperación o individualmente conviniendo con el Ayuntamiento el resarcimiento de los costos adelantados para obras que las impute el Ayuntamiento a otros afectados.

La actuación individualizada también se podrá admitir para la urbanización parcial en los supuestos de actuación por cooperación o compensación en los que se acuerde innecesaria la reparcelación del suelo y que a juicio del Ayuntamiento pueda quedar garantizada la ejecución final de la obra urbanizada.

6.4.3.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización correrá con carácter general a cargo del Ayuntamiento, salvo en aquellos polígonos que se imponga expresamente como obligación de los propietarios, exigiéndose la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, a excepción hecha en este último caso de los Sistemas Generales que en todos los supuestos se efectuará por el Ayuntamiento o por el titular del Sistema.



ORDENANZAS PARTICULARES

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de Zonificación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas para cada una de ellas en los planos, sujetas a las condiciones específicas que para cada uno de los polígonos delimitados se regulan en las Ordenanzas específicas de polígonos relativas a sistemas de actuación, condiciones de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones de ordenación.

6.5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA.

6.5.1.- Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano, incluyendo el viario interior que se complete en el desarrollo de los polígonos delimitados.

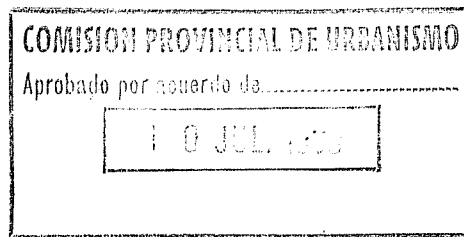
6.5.2.- Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

6.5.3.- Condiciones de diseño urbano.

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes y en la norma 4.1.1 con las siguientes condiciones:

- En las zonas que expresamente se señalen en las Normas Particulares y en los planos, las alineaciones oficiales se delimitarán a través de la solicitud de alineación, pudiéndose variar las actuales, según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.



- En las zonas o polígonos en los que se definan las alineaciones, pero no se ha realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones.

#### 6.5.4.- Condiciones de volúmen.

En estas zonas no se permiten las edificaciones.

#### 6.5.5.- Condiciones de uso.

Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado
- Por las aceras: el tráfico peatonal
- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

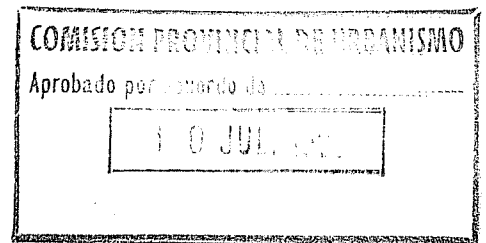
#### 6.5.6.- Condiciones de ejecución.

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el Capítulo IV.

#### 6.5.7.- Condiciones estéticas.

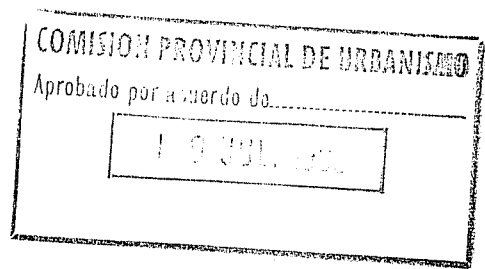
Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria - mediante:

- El amueblamiento adecuado
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.



6.5.8.- Condiciones de conservación.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones de servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo, corriendo por cuenta de los propietarios cuando así lo señalen las Normas Particulares de cada polígono.



6.6.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

6.6.1.- Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de zonificación o que esté prevista su reserva en los polígonos delimitados en el suelo urbano y no esté prevista su regulación específica.

6.6.2.- Carácter de la zona.

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a usos de equipamiento comercial o social y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas interiores o generales.

6.6.3.- Condiciones específicas.

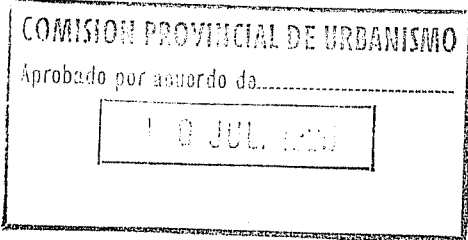
En estas zonas serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las Ordenanzas aplicables en la manzana en que se ubiquen y caso de que no existiesen en las que resulten de las manzanas colindantes.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá aplicar el volumen máximo de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el 100% de ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estéticas que puedan ser de aplicación.

6.6.4.- Condiciones de uso.

Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como prioritarios y principales aquellos que se pormenorizan en los planos de zonificación.





6.7.- ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.

6.7.1.- Ambito de aplicaci3n.

Ser3n de aplicaci3n en las superficies destinadas a zonas verdes p3blicas, privadas o de parque urbano grafiadas en los planos de zonificaci3n del suelo urbano.

6.7.2.- Car3cter de la zona.

Son espacios libres inedificables de dominio p3blico destinados al recreo y expansi3n de la poblaci3n, salvo aquellos que expresamente se se3alan en los planos de zonificaci3n como de car3cter privado por ser de dominio privado y uso privado, o privado-comunitario.

6.7.3.- Condiciones de dise3o urbano.

Las zonas verdes deber3n ser ajardinadas en una proporci3n no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

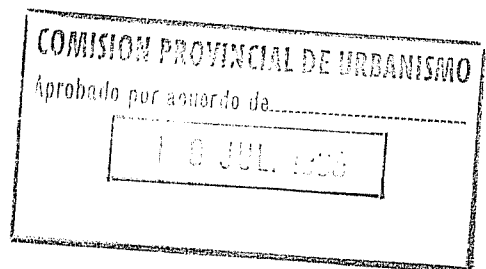
Los espacios destinados a juegos de ni3os no ser3n inferiores al 10% de la superficie total y tendr3n cada uno como m3nimo 200 m2. y 10 m. de di3metro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales, no ser3n superiores al 15% de la superficie total y deber3n estar debidamente pavimentados con firmes asf3lticos o de arena.

- Edificaciones auxiliares permitidas:
  - + Tipo de edificaci3n: ser3 abierta y aislada.
  - + Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

6.7.4.- Condiciones de vol3men.

- Edificabilidad: 0,1 m2/m2
- Altura m3xima: 1 planta 3 3 metros
- Superficie m3xima por kiosco o caseta 50 m2.



6.7.5.- Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión - con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebidas para uso de equipo comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

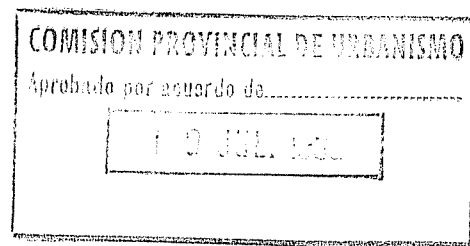
6.7.6.- Condiciones de ejecución.

La ejecución de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones se realicen requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

6.7.7.- Condiciones estéticas.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde - con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

el amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria.



## 6.8.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO.

### 6.8.1.- Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará sobre las superficies grafiadas en los planos como zona residencial de casco.

### 6.8.2.- Carácter.

Corresponde a las superficies que componen el área del núcleo con densidades aproximadas entre 20 y 40 viv/ha y con la mayoría de las edificaciones de 1 y 2 plantas.

### 6.8.3.- Condiciones de desarrollo.

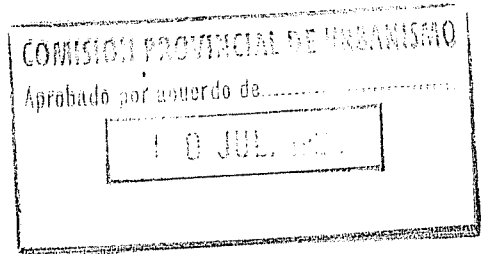
Se exigirá, con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial.

### 6.8.4.- Condiciones de diseño espacial.

Se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los patios abiertos a fachada y los retranqueos a fachada o lindero, sólo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones:

- De respetar los ritmos existentes.
- No superar la altura máxima y el volúmen equivalente al fondo máximo aplicable al frente de calle.
- No dejar medianerías vistas.
- Y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

Estas soluciones singulares de edificación exigirán su tramitación previa como ordenación de volúmenes cuando por la entidad de actuación se modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana ~~en que se ubiquen~~ la tipología ordenada predominantemente por esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente y sustancialmente a las fincas colindantes por la creación de medianerías, ocultación de vistas, reducciones de soleamiento, etc.



#### 6.8.5.- Condiciones de aprovechamiento.

- Altura máxima: 3 plantas ú 8 metros
- Fondo máximo:
  - . Para solares mayores de 200 m2. será de 20 m.
  - . Para solares menores de 200 m2. será de 15 m.

En cualquier caso, en los solares menores de 150 m2. se permitirá el 100% de ocupación y entre 150 y -- 200 m2. con longitud de fachada inferior o igual a 6 m. se permitirá el 80% de ocupación.

En los patios abiertos interiores, se permitirán - construcciones auxiliares destinadas a almacenes - agrícolas, con una ocupación máxima del 50% del patio y una altura máxima de 4 m. y 3 m. en las medianerías, las cuales serán tratadas como fachadas.

#### 6.8.6.- Condiciones de uso.

Uso principal: Residencial unifamiliar  
Uso alternativo: Residencial multifamiliar, comercio, oficinas, equipo comercial y servicios públicos.

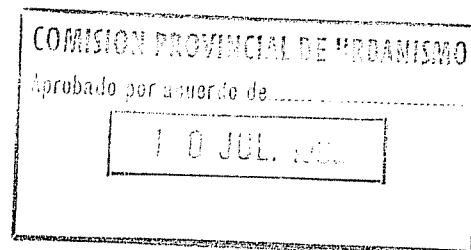
Usos compatibles: Industria taller y artesana en todas sus categorías, que no producen molestias para las viviendas.

Industria almacén categoría 1ª.

#### - Aparcamientos obligatorios.

Cuando se realicen viviendas unifamiliares y el solar sea inferior a 150 m2. no será preceptivo el cumplimiento de la normativa 5.3.1.

Para las viviendas multifamiliares, será de aplicación la Norma 5.3.1 para solares mayores de - 150 m2. en los que se realicen 4 o más viviendas.



#### 6.8.7.- Condiciones estéticas.

La composición de los huecos de fachada deberá ser similar a la existente en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical.

Las puertas de garage, cocheras y almacenes, deberán ir pintadas de color marrón oscuro o negro y abrirán para dentro, sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Mampostería de piedra caliza en tonos claros.
- Enfoscados de mortero liso o a la tirolesa, acabados con cal o pintura de colores blanco u ocres.

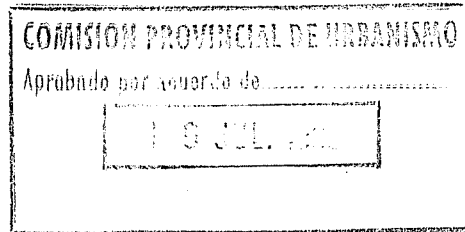
Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas, permitiéndose únicamente mansardas de buhardillas.

El acabado de cubierta se deberá realizar en teja curva cerámica o de hormigón, de color rojo, similar a las edificaciones antiguas.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento a excepción de la de los edificios de almacenes agrícolas y las edificaciones auxiliares de los patios de parcela o manzana que podrán ser de fibrocemento de color rojo.

Todos los balcones serán de balaustrada de madera o de hierro en color negro, como las rejas.

Los canalones se procurará que queden ocultos en la cubierta y las bajantes deberán quedar empotradas, vertiendo preferiblemente a la arqueta interior de desagüe de la edificación.



## 6.9.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE DE CASCO.

### 6.9.1.- Ambito de aplicación.

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de zonificación.

### 6.9.2.- Carácter.

Comprende las zonas semiconsolidadas con parcelas pequeñas de edificación cerrada en su mayoría de tipo unifamiliar.

### 6.9.3.- Condiciones de desarrollo.

Serán de aplicación las mismas que en el casco antiguo o las que se señalen en su caso en los polígonos si los hubiese.

### 6.9.4.- Condiciones de diseño espacial.

Serán de aplicación las mismas que en la zona residencial de casco.

### 6.9.5.- Condiciones de aprovechamiento.

- Fondo máximo:

En ningún caso se permitirá un fondo superior a 20 metros.

- Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

- Ocupación máxima:

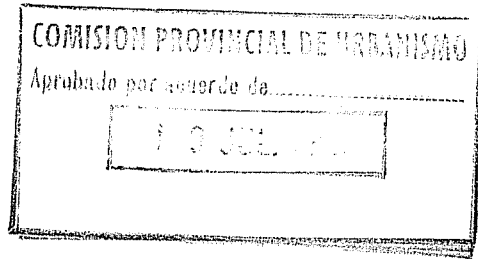
70% salvo en las parcelas menores de 150 m<sup>2</sup>. que existiesen con anterioridad en las que será del 100%.

### 6.9.6.- Condiciones de uso.

- Uso principal: residencial unifamiliar.

- Usos compatibles:

Comercio, oficinas, equipo comercial, servicios públicos.



Industria taller o artesana en todas sus categorías.

Industria almacén categoría 1ª

Industria taller categoría 1ª

Siempre y cuando no resulten molestas para las viviendas.

6.9.7.- Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las mismas que en la Ordenanza Residencial de Casco.

10 JUL 1996

## 6.10.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1º

### 6.10.1.- Ambito.

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de zonificación.

### 6.10.2.- Carácter.

Corresponde a zonas unifamiliares de carácter intensivo.

### 6.10.3.- Condiciones de desarrollo.

Serán las que se señalen específicamente en los polígonos, siendo preceptiva la concesión previa de alineación oficial.

### 6.10.4.- Condiciones de diseño espacial.

Se permitirá la edificación cerrada y agrupada, pudiendo realizar soluciones apareadas o aisladas, con un retranqueo mínimo a fachada o espacio público de 2 m. y de 3 m. a linderos, siempre y cuando se traten como fachadas las medianerías vistas y se cumplan los retranqueos establecidos.

### 6.10.5.- Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación máxima: 60%

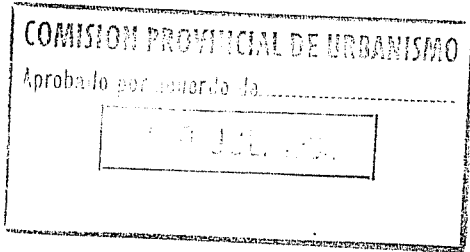
### 6.10.6.- Condiciones de uso.

- Uso principal: Vivienda unifamiliar exclusivamente.

### 6.10.7.- Condiciones estéticas.

Serán las mismas que se establecen para la zona residencial de casco, excepto en los polígonos no integrados en los núcleos centrales.





6.11.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2º

6.11.1.- Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará sobre los supuestos grafiados en los planos de proyecto con este carácter.

6.11.2.- Carácter.

Corresponde a zonas unifamiliares de usos alternativos.

6.11.3.- Condiciones de diseño espacial.

Se permitirá exclusivamente la edificación - abierta y aislada con retranqueos mínimos a calle o espacio público de 2 m. y de 3 m. a linderos, pudiéndose realizar excepcionalmente soluciones apareadas, cuando se ejecuten simultáneamente o con la autorización del colindante.

6.11.4.- Condiciones de aprovechamiento.

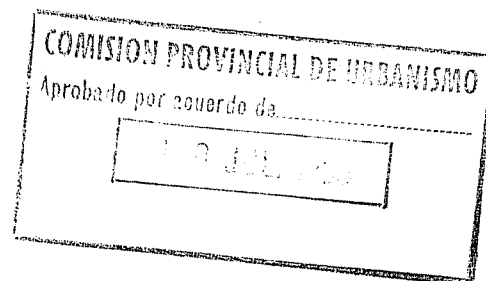
- Parcela mínima: 400 m2.
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima: 2 plantas

6.11.5.- Condiciones de uso.

- Uso principal: vivienda unifamiliar
- Uso complementario: industria almacén categoría 1ª.

6.11.6.- Condiciones estéticas.

Serán las mismas que las señaladas para el casco antiguo.



## 6.12.- ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA PRIVADA.

### 6.12.1.- Ambito.

Esta Ordenanza se aplicará sobre los supuestos grafiados en los planos de proyecto con este carácter.

### 6.12.2.- Carácter.

Corresponde a zonas lindantes con la carretera Nacional, de usos preferentemente de servicios y dotaciones recreativas o turísticas.

### 6.12.3.- Condiciones de desarrollo.

Serán las que se señalen específicamente en los polígonos, siendo preceptiva la concesión previa de alineación oficial.

### 6.12.4.- Condiciones de diseño espacial.

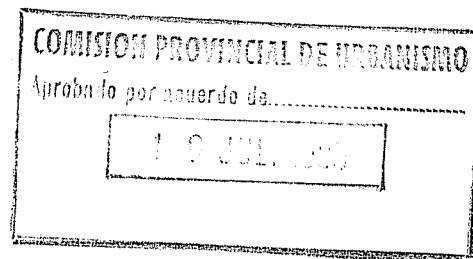
Se permitirá la edificación adosada con un retranqueo mínimo a fachada o espacio público de 2 m. y de 3 m. a linderos, pudiendo realizar soluciones apareadas o aisladas, siempre y cuando se traten como fachadas las medianerías vistas y se cumplan los retranqueos establecidos.

### 6.12.5.- Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: 150 m2.
- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación máxima: 60%

### 6.12.6.- Condiciones de uso.

- Uso principal:  
Usos terciarios señalados en el apartado D) de Documento III Anexo.
- Uso alternativo:  
Se permitirán las viviendas unifamiliares cuando se justifique debidamente la necesidad o conveniencia de su implantación.



## 6.13.- ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.

### 6.13.1.- Ambito.

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de zonificación.

### 6.13.2.- Carácter.

Corresponde a los terrenos previstos para destinarlos a uso industrial.

### 6.13.3.- Condiciones de desarrollo.

Serán las que se señalen específicamente en los polígonos, siendo preceptiva la conce--  
sión previa de alineación oficial.

### 6.13.4.- Condiciones de diseño espacial.

Se permitirá la edificación abierta y aislada con retranqueos mínimos a calle y linderos de 3 m. Se permitirá la edificación adosada cuando se tenga la autorización del colindante para la supresión de los retranqueos.

### 6.13.5.- Condiciones de aprovechamiento.

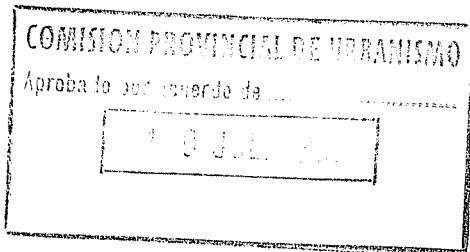
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 60%
- Altura máxima: 2 plantas ó 7 m.

### 6.13.6.- Condiciones de uso.

- Uso principal: Todos los usos industriales
  - Uso complementario: Todos los usos terciarios
- Quedan expresamente prohibidos todos los usos industriales que puedan generar posibilidad de vertidos contaminantes al embalse.

### 6.13.7.- Condiciones estéticas.

Los acabados de cubierta se realizarán en colores y tonos rojos similares al casco antiguo y los acabados de fachada en tonos similares a los permitidos para el casco antiguo.



ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS POLIGONOS

6.14.- ORDENANZA PARTICULAR DEL POLIGONO "LAGO AZUL"

6.14.1.- Ambito.

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en el plano de Ordenación nº X.

6.14.2.- Carácter.

Corresponde a una zona urbanizada casi en su totalidad, para su desarrollo como zona residencial extensiva.

6.14.3.- Condiciones de ordenación.

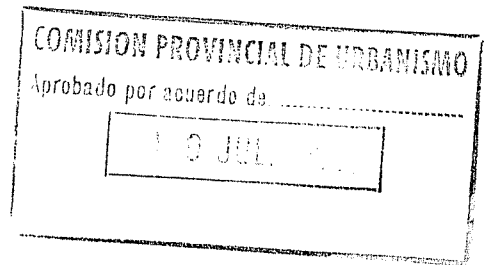
La ordenación será la que se señala gráficamente en el plano de Zonificación en cuanto a la red Viaria, que quedará sujeta a la Ordenanza Particular de Red Viaria y en cuanto a las Zonas Verdes que quedarán sujetas a la Ordenanza Particular de Zonas Verdes.

La ordenación de las manzanas señaladas será la que se establezca a continuación, quedando los edificios multifamiliares realizados "fuera de ordenación", siendo preceptiva la reserva de un 10% de Zona Verde Pública en cada manzana para su cesión al Ayuntamiento.

6.14.4.- Condiciones de desarrollo.

Con carácter previo al desarrollo de las manzanas, será preceptiva la aprobación de los proyectos de parcelación de cada una de ellas, debiéndose justificar con la documentación pertinente el nivel de urbanización existente, definiéndose la obra de urbanización que es necesario completar de cada una de las infraestructuras, incluidos los enlaces y conexiones exteriores. A este fin será preceptivo acreditar la capacidad de suministro de agua y la posibilidad de depuración de las aguas residuales que puedan producirse.

Asímismo, será preceptiva la formalización previa de las cesiones de terreno correspondientes a red viaria y zona verde pública, globalmente o al menos por manzanas mediante la constitución de la correspondiente acta administrativa.



Será preceptivo asimismo para cada una de las manzanas el compromiso de conservación de la urbanización que le corresponda.

Por último, no se concederá licencia de edificación en tanto no estén totalmente ejecutadas las obras de urbanización de cada una de las manzanas o se garantice su realización simultánea con aval por valor del 50% de la obra pendiente, conforme se establece en el Reglamento de Gestión Urbanística.

6.14.5.- Condiciones de diseño espacial.

Serán las mismas que las señaladas en la Ordenanza de la zona Residencial Unifamiliar Grado 2º.

6.14.6.- Condiciones de aprovechamiento.

- Densidad máxima por manzana neta: 30 viv/ha
- Parcela mínima: A definir en el Proyecto de Parcelación, sin superar en el nº de parcelas la densidad máxima establecida.
- Altura máxima: 2 plantas
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6.14.7.- Condiciones de uso.

Vivienda unifamiliar exclusivamente.

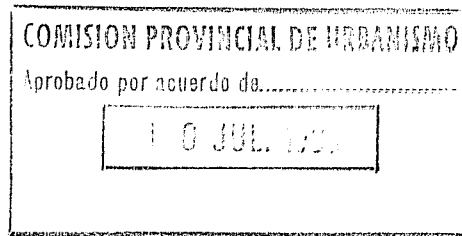
6.14.8.- Condiciones estéticas.

Serán las mismas que las señaladas en la Ordenanza de Casco Antiguo.

6.14.9.- Programa de actuación.

Será preceptivo que el desarrollo que se exige en el apartado 6.14.4 de esta Ordenanza se efectúe para todas las manzanas en un plazo máximo de 4 años.

En el supuesto de incumplimiento, la finca ordenada transmitida en su día por el Ayuntamiento, revertirá a éste, conforme estipulan las condiciones del Contrato de Enajenación, mediante el procedimiento legal que corresponda para reclamar la reversión pudiendo en cualquier caso el Ayuntamiento utilizar el mecanismo expropiatorio.



6.15.- ORDENANZA PARTICULAR DEL POLIGONO "LAS BRISAS"

6.15.1.- Ambito.

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en el plano de Ordenación nº IX.

6.15.2.- Carácter.

Zona Residencial en Ciudad Jardín.

6.15.3.- Condiciones de Ordenación.

Será vinculante la red viaria definida en los planos y la alineación señalada a la carretera, quedando este retranqueo como zona verde de dominio y uso privado.

En la red viaria será de aplicación la Ordenanza Particular de Red Viaria y en las zonas verdes, la Ordenanza Particular de Zonas Verdes.

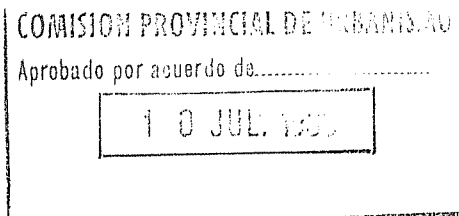
En la Zona de Equipamiento Privado definida en los planos, será de aplicación la Ordenanza de Equipamiento y en la zona de Residencial unifamiliar en grado 2º, será de aplicación la correspondiente Ordenanza Particular 6.11 de estas Normas.

En la Zona de Ciudad Jardín, serán de aplicación las condiciones estipuladas en esta Ordenanza.

La edificación multifamiliar existente en esta zona, quedará "fuera de ordenación".

6.15.4.- Condiciones de diseño espacial.

Será vinculante la parcelación definida en planos. La edificación será abierta y aislada con retranqueos mínimos a fachada de 5 metros y a los linderos laterales una distancia igual a su altura.



Se permitirá adosar dos edificios contiguos al lindero común cuando exista convenio entre ambos propietarios y la edificación corresponda a un proyecto conjunto y de ejecución simultánea.

6.15.5.- Condiciones de aprovechamiento.

La superficie máxima edificada será de 0,25 -- m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computada sobre parcela neta.

Altura máxima: 2 plantas ó 6 m.

6.15.6.- Condiciones de uso.

Uso de vivienda unifamiliar exclusivamente.

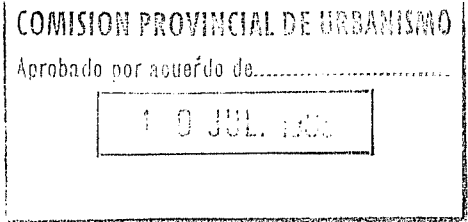
6.15.7.- Condiciones estéticas.

Los cerramientos de parcela se realizarán de seto vivo, tela metálica o mampostería y en este último caso, su altura no será superior a 0,5 m. sobre la rasante y un metro más para la tela metálica o empalizada.

No se admitirán edificios realizados con materiales pobres o mal ponderados ni cubiertas de fibrocemento o chapa metálica.

6.15.8.- Condiciones de conservación.

La conservación se efectuará indefinidamente -- por la Comunidad de Propietarios, constituyéndose a tal fin en Entidad Urbanística de Conservación.



6.16.- ORDENANZA PARTICULAR DEL POLIGONO "LA CARRASCOSILLA"

6.16.1.- Ambito y carácter.

El ámbito del polígono es el definido gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo, su carácter es de zona residencial de Ciudad - Jardín extensiva.

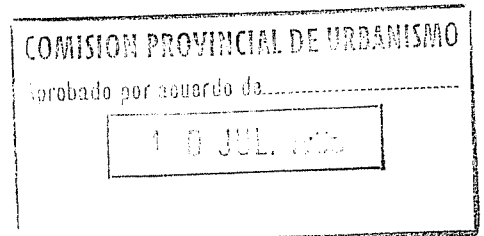
6.16.2.- Legalización, ejecución y conservación. Entidad Urbanística de Conservación.

A los efectos de proceder a la legalización definitiva, ejecución y conservación del polígono será preceptivo que se constituya una entidad urbanística de conservación en el plazo de dos meses, a iniciativa de la actual Comunidad de Propietarios, de la que formarán parte obligatoriamente todos los titulares de terrenos y parcelas o edificaciones, con el fin de ostentar la representación del conjunto de los propietarios ante el Ayuntamiento, conservar las obras, completar la urbanización y administrar y gestionar el reparto de gastos entre los integrantes de la Entidad.

La entidad urbanística de conservación será directamente responsable ante el Ayuntamiento de cuantas obligaciones se le imponen en estas ordenanzas, y en los casos de incumplimiento por sus miembros de las obligaciones y cargas impuestas en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá interesar su cobro por la vía de apremio.

No podrá instarse el procedimiento señalado hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Entidad Urbanística de Conservación.





Se exigirá asimismo en el plazo de 6 meses a partir de la aprobación de las Normas, legalizar la toma de agua del embalse y proponer soluciones definitivas a la depuración de los vertidos.

#### 6.16.5.- Condiciones de urbanización.

Será obligatorio arreglar y conservar adecuadamente el camino de acceso y terminar la urbanización con las siguientes obras:

- Solución definitiva de la depuración (conjunta o individualizada así como la aprobación de la Comisaría de Aguas del Tajo).
- Pavimentación y arreglo de calles respetando sus anchuras y programando su acabado con riego asfáltico en el plazo de 5 años a partir de la aprobación de las Normas.
- Ejecución del alumbrado público mediante puntos de luz en cerramientos.
- Autorización de la toma de agua del embalse por la Comisaría de Aguas del Tajo.

#### 6.16.6.- Condiciones de ordenación.

Las alineaciones y rasantes serán las que resultan del plano de Ordenación cuya parcelación tendrá carácter vinculante según las superficies de parcelas que se reflejan en la Memoria en la página 58 y siguientes.

La edificación será abierta y aislada con retranqueos a calle y linderos de 3 m.

La altura máxima será de 2 plantas ó 6 m.

La ocupación máxima del 10%.

Será de uso exclusivo de vivienda unifamiliar.

No se permitirá ni concederá licencia a casetas provisionales, garages o almacenes en tanto no exista aprobado el Proyecto de Vivienda.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL. 1971

A los efectos de ultimar la ejecución del Polígono y de finalizar las obras de urbanización en su caso se actuará por el sistema de Compensación, constituyéndose la Entidad Urbanística de Conservación como Junta de Compensación para tal fin.

Se podrán realizar piscinas, pistas de tenis y frontones siempre y cuando éstos últimos estén ocultos en el terreno natural o se retranqueen de los linderos y calles una distancia igual a su altura.

La composición de fachadas y cubiertas será libre, siempre y cuando se realicen en materiales comunes en la zona, siendo aconsejable que las fachadas -- sean de piedra o tirolesa y las cubiertas de teja roja o vieja, quedando expresamente prohibidos todos los acabados de fibrocemento o fábrica de ladrillo tosco. Los cerramientos de parcelas se realizarán en piedra vista de la zona en consonancia con los existentes, con una altura de 1 metro de mampostería y restos de valla metálica o celosía, en fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón enfoscado y pintado.

Será obligado el respeto del arbolado existente y la repoblación de las parcelas con especies autótonas.

#### 6.16.7.- Ejercicio de la facultad de edificación.

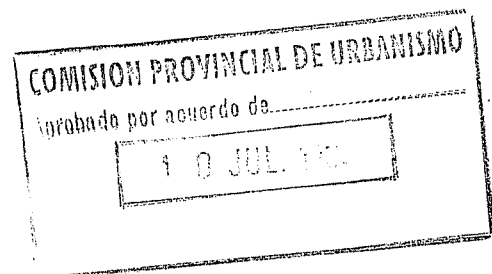
Para la concesión de las licencias de edificación será preciso que se completen totalmente las obras de urbanización correspondientes al agua, suministro de energía eléctrica, saneamiento y depuración y hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento, acreditándose por los solicitantes haber cumplido sus obligaciones de participación económica en la ejecución de éstas.

También se podrán conceder licencias de edificación cuando se garantice la ejecución simultánea de estos servicios en los supuestos y en los términos que señalan los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los proyectos de edificación exigibles para legalizar la situación actual de las edificaciones, deberán presentarse en el Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, entendiéndose con ello que existe un plazo de dos meses desde los 8 que se dan para la presentación de los proyectos de urbanización, que sustituye al plazo que señala el apartado 3 del artículo 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aplicándose el apartado 4 del citado artículo a partir de este plazo.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de...  
10 JUL. 1960

La concesión de licencias estará condicionada a que se cumpla previamente lo señalado en el párrafo anterior, pudiendo el Ayuntamiento en cualquier caso llevar a efecto las legalizaciones de oficio, transcurridos los plazos establecidos.



6.17.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS POLIGONOS DELIMITADOS.

6.17.1.- Polígonos 1 y 2

Será preceptiva la redacción previa de un Proyecto de Reparcelación efectuando las cesiones que se grafían como zona verde pública.

6.17.2.- Polígono 3

Será preceptiva la redacción previa de un Proyecto de Reparcelación efectuando las cesiones que se grafían como zona verde pública y de un Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Municipales.

El sistema de actuación será el de Compensación.

6.17.3.- Polígonos 4 y 5

Quedan sujetos a expropiación.

6.17.4.- Polígono 6.

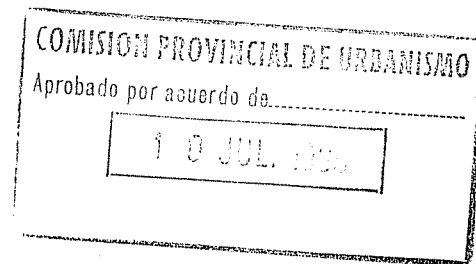
Será preceptiva la redacción previa de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Obras Municipales.

El sistema de actuación será el de compensación, pudiéndose llevar a efecto por cooperación o expropiación previo acuerdo municipal, estableciendo dichos sistemas.

6.17.5.- Polígono 7

Será preceptiva la redacción previa de Estudio de Detalle, Proyecto de Obras Municipales y Proyecto de Reparcelación en su caso.

El sistema de actuación será por compensación.



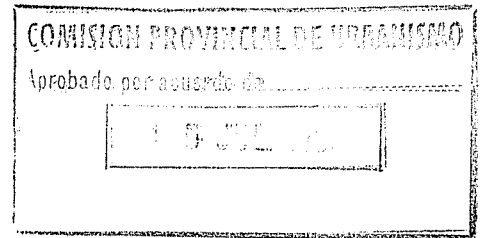
6.18.- ORDENANZA DE LAS ZONAS DE ACAMPADA

6.18.1.- Ambito.

Se aplicará en las zonas de acampada que se grafían como suelo urbano en el plano de zonificación y en el plano de clasificación del suelo como campings 1 y 2.

6.18.2.- Condiciones de ordenación.

Serán las que se regulan en el capítulo IX Normas Urbanísticas de la zona de acampada.



## CAPITULO VII - NORMAS DE SUELO URBANIZABLE

### A) NORMAS GENERALES

#### 7.1.- AMBITO DE APLICACION.

Comprende los sectores de suelo urbanizable delimitados en el núcleo central y en los núcleos exteriores de los planos de zonificación, delimitación de suelo y clasificación.

#### 7.2.- SISTEMAS INTERIORES Y GENERALES DE SUELO URBANIZABLE.

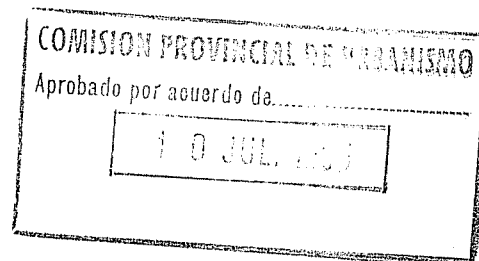
Serán Sistemas Generales aquellos que como tales se definan en el Plano de Estructura General o se concreten en los planos respectivos de Ordenación.

Serán los que establece el anexo del Reglamento como Reserva Obligatoria y que esté previstos como cesiones en el artículo 84.3 de la Ley del Suelo.

#### 7.3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE.

##### 7.3.1.- Condiciones de desarrollo.

Será requisito imprescindible la redacción de un Plan Parcial de Ordenación por cada sector, así como el Proyecto de Urbanización correspondiente, debiendo justificar el suministro de agua, ya sea propia o por concesión, las autorizaciones de acceso de carreteras, el suministro de energía eléctrica y la posibilidad de vertido y depuración. El ámbito mínimo de redacción de un Plan Parcial podrá ser inferior al sector delimitado con una superficie igual o superior a 5 ha, sin permitirse dejar restos de sector de menor tamaño y debiendo justificar en el Plan la resolución conjunta para todo el ámbito del Sector de los accesos y organización del viario principal, captación de agua, depósitos, colectores generales y depuración y líneas de alta tensión y centros de transformación.



### 7.3.2.- Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales que se incluyen dentro de los sectores de suelo urbanizable, - se ejecutarán de la siguiente forma:

#### - Obtención de suelo.

Se cederá obligatoria y gratuitamente -- por los propietarios.

#### - Urbanización.

La obra de urbanización de los Sistemas - Generales se realizará por compensación, directamente por los promotores del Plan.

La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos dentro de los sectores, pero -- que sean precisos para su desarrollo, se harán conforme establece el apartado 2.3 de estas Normas, salvo que queden afectos al Sistema de Compensación por las determinaciones específicas de las Normas Particulares de cada Sector.

### 7.3.3.- Cesiones.

Serán las que establece el artículo 57 del Reglamento de Gestión.

### 7.3.4.- Ejecución de los Sistemas Interiores.

La ejecución de los Sistemas Interiores, - se realizará:

#### - La obtención del suelo.

Se cederá obligatoria y gratuitamente - por los propietarios del suelo.

#### - Urbanización.

Corresponderá íntegramente a los propietarios.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL. 1988

7.3.5.- Sistema de Actuación.

Será el de Compensación.

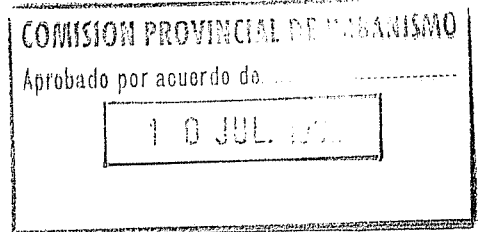
7.3.6.- Conservación de la Urbanización.

La conservación de la obra de urbanización será por cuenta de los propietarios del -- sector incluidas las conexiones exteriores necesarias.

7.3.7.- Programa de Actuación.

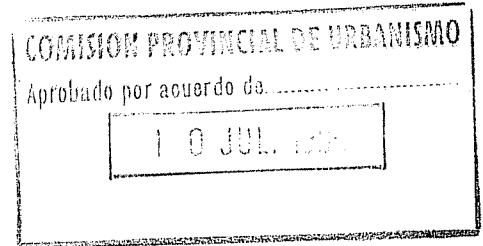
Los sectores de suelo urbanizable deberán - presentar el Plan Parcial de Ordenación antes del plazo máximo de 3 años a partir de la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas, y se urbanizarán en los plazos que señale el propio Plan Parcial.





7.4.- REVISION DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

El incumplimiento del programa de actuación de los sectores de suelo urbanizable señalado en el apartado anterior, determinará la obligación de revisión de las Normas Subsidiarias, revisión que se realizará en el plazo máximo de un año y conllevará la descalificación del sector, salvo que se consideren circunstancias especiales de interés para la ordenación en cuyo supuesto se podrá ampliar el plazo de actuación o cambiar el sistema de actuación.



B) NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR.

7.5.- SECTORES 1 y 2

7.5.1.- Carácter.

Zona residencial unifamiliar grado 2º.

7.5.2.- Sistemas generales y condiciones de desarrollo

Será preceptivo para el desarrollo de estos - sectores que se justifique la posibilidad de suministro de agua y el vertido y depuración de aguas residuales.

7.5.3.- Condiciones de diseño y tipología.

Libres, a definir en el Plan Parcial.

7.5.4.- Aprovechamientos.

Densidad máxima: 20 viv/ha

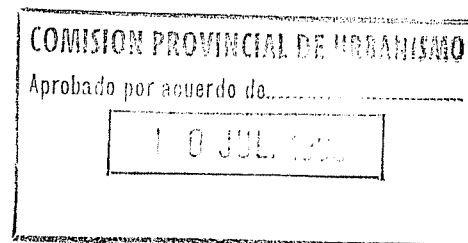
Edificabilidad máxima: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 2 plantas ó 6 m.

Serán de aplicación las condiciones 6.11.4. de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 2º.

7.5.5.- Usos permitidos y condiciones estéticas.

Serán los mismos que los señalados para la zona de casco antiguo.



## 7.6.- SECTOR "PLAYAS DE BUENDIA"

### 7.6.1.- Ambito y carácter.

El ámbito del sector se define en los planos de clasificación de suelo y comprende los terrenos del antiguo Plan Parcial Playasa que existen entre la carretera GU-210 y la zona que se proyectaba de uso forestal a repoblar.

Su carácter es de zona residencial de Ciudad Jardín Extensiva.

### 7.6.2.- Sistemas Generales y condiciones de desarrollo.

Deberá justificar la existencia de recursos hídricos propios para cubrir las necesidades de la promoción, así como el vertido y depuración adecuados de las aguas residuales.

### 7.6.3.- Tipología y diseño.

Libre, a definir en el Plan Parcial.

### 7.6.4.- Aprovechamientos.

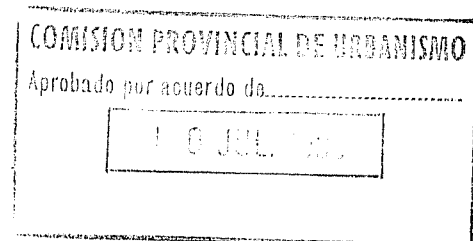
- Densidad máxima: 7 viv/ha.
- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 2 plantas ó 6 m.

### 7.6.5.- Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar exclusivamente.

### 7.6.6.- Condiciones estéticas.

Serán las mismas que se establecen en el apartado 8.6.2 para las edificaciones en suelo no urbanizable.



## 7.7.- SECTOR "ENTRELAGOS"

### 7.7.1.- Ambito y carácter.

El ámbito del sector es el definido en el plano - de Clasificación de Suelo.

Su carácter es de zona residencial de Ciudad Jardín extensiva.

### 7.7.2.- Sistemas Generales y condiciones de desarrollo.

Deberá justificar la existencia de recursos hídricos propios para cubrir las necesidades de la promoción, así como el vertido y depuración adecuados de las aguas residuales.

### 7.7.3.- Tipología y diseño.

Libre a definir en el Plan parcial.

### 7.7.4.- Aprovechamientos.

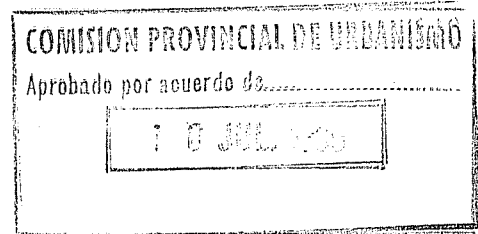
Densidad máxima:	4 viv/ha
Edificabilidad:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima:	2 plantas ó 6 m.

### 7.7.5.- Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar exclusivamente.

### 7.7.6.- Condiciones estéticas.

Serán las mismas que se establecen en el apartado 8.6.2 para las edificaciones en suelo no urbanizable.



## 7.- SECTOR "LA CARRASCOSILLA"

### 7.8.1.- Ambito y carácter.

El ámbito del sector es el definido en el plano - de Clasificación de Suelo.

Su carácter es de zona residencial de Ciudad Jardín extensiva.

### 7.8.2.- Sistemas Generales y condiciones de desarrollo.

Deberá justificar la existencia de recursos hídricos propios para cubrir las necesidades de la promoción, así como el vertido y depuración adecuados de las aguas residuales.

### 7.8.3.- Tipología y diseño.

Libre a definir en el Plan parcial.

### 7.8.4.- Aprovechamientos.

Densidad máxima:	4 viv/ha
Edificabilidad:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima:	2 plantas ó 6 m.

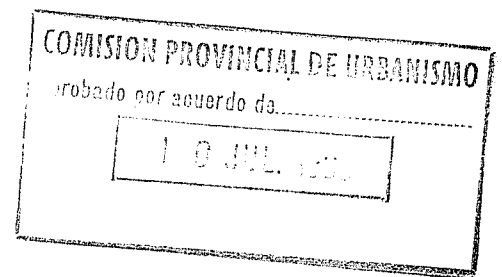
### 7.8.5.- Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar exclusivamente.

### 7.8.6.- Condiciones estéticas.

Serán las mismas que se establecen en el apartado 8.6.2 para las edificaciones en suelo no urbanizable.

Será obligado el mantenimiento del arbolado existente y la repoblación con especies autóctonas.



## CAPITULO VIII - NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### 8.1.- AMBITO DE APLICACION.

Las Normas de este Capítulo se aplican en los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable.

### 8.2.- OBJETO.

Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo.

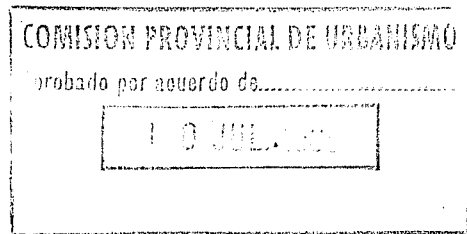
### 8.3.- CLASIFICACION.

El suelo no urbanizable se clasifica a los efectos de su protección y utilización en:

- a) Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal.
- b) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de ordenación de Clasificación de Suelo.

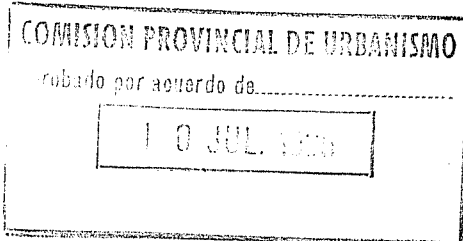
Las condiciones y características que tienen los terrenos no urbanizables que se clasifican como especialmente protegidos, se regulan de acuerdo con el planteamiento de la estructura general y orgánica del territorio



Especial importancia tienen los terrenos incluidos como protección específica, que corresponden a -- aquellos terrenos donde se establecen expresamente en estas Normas medidas de conservación, mejora y protección del suelo, del paisaje y del medio ambiente natural.

En esta categoría de terrenos están incluidas todas aquellas superficies que sin grafarse expresamente en los planos de las Normas, constituyen las áreas de protección específica o zonas de servidumbres de las instalaciones, servicios, edificaciones, conjuntos, espacios, recursos naturales o elementos singulares que estén sujetos a cualquier legislación específica complementaria de la legislación urbanística y fundamentalmente el borde de -- los embalses existentes.

En este sentido, se hace mención especial a la protección específica del Monasterio de Monsalud, en Córcoles, mediante una zona inedificable de 200 metros alrededor de la valla de cerramiento del convento, grafiada en los planos de Ordenación esquemática con el plano I y en detalle VI.



8.4.- NORMAS MINIMAS DE DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACION Y EDIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.4.1.- Concepto de núcleo de población.

Las Normas mínimas que se establecen en este Capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo, se fijan a través del señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población en lo referente a actuaciones aisladas de vivienda, y de las condiciones objetivas de realización de una parcelación urbanística.

8.4.2.- Condiciones objetivas de la formación de un núcleo de población.

Las condiciones que deben cumplir las edificaciones de vivienda que se pretendan realizar en este suelo son cumplir:

- La superficie mínima de la finca se fija en la unidad mínima de cultivo de secano.
- La edificación máxima será de 300 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será la señalada para el suelo sujeta al régimen normal.
- Retranqueo mínimo a cualquier lindero 20 m.

8.4.3.- Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.

- Parcelación urbanística.

La distinción entre parcelación urbanística y parcelación rústica, viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.

Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirá que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren varias de estas circunstancias:

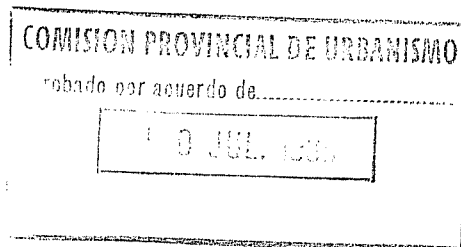


COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

probado por acuerdo de.....

10 JUL. 1951

- \* Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación, o de la implantación de servicios comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.
- \* Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas cuando éstas se describan en el título en los términos fijados en el párrafo primero de este artículo, o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto, o, cuando no dándose tales circunstancias, se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.
- \* Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurren en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se transmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo segundo de este artículo.
- \* Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación Agraria y se pretenda su reconversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado del IRIDA, haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio.



## 8.5.- MEDIDAS DE PROTECCION DE SUELO NO URBANIZABLE.

### 8.5.1.- Normas genéricas de Protección.

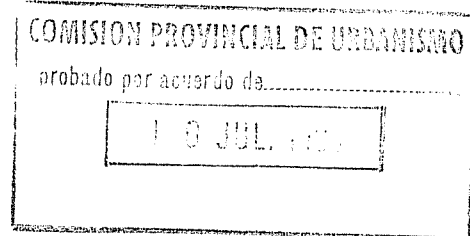
Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que afecten al suelo clasificado no urbanizable sujeto a régimen normal.

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

### 8.5.2.- Normas de Protección específicas.

Son todas aquellas Normas de protección que señalan las legislaciones específicas en los terrenos clasificados como especialmente protegidos incluida una franja de 200 m. al borde de los embalses y quedarán sujetas además a las siguientes normas:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
- Toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc, que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.
- Nuevas carreteras: De acuerdo con el Pliego de Prescripciones técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.



- Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carretera o caminos que, por alteración en su trazado, queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.
- Canteras y graveras: Dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc, de la zona.

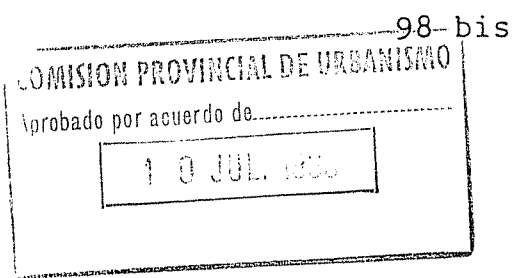
Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

- Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras: Las canteras, graveras y demás explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.
- Servicios de carreteras: Las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.
- Anuncios y carteles: La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 1.953/ - 1.962 de 8 de Agosto y Ordenes de 22 de Agosto de 1.962 y 8 de Febrero de 1.965 y Decreto 917/ 1.967, de 20 de Abril y Ley de Carreteras 51/ 1.974 de 19 de Diciembre. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc, y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.

10 JUL 1966

- Basuras y estercoleros: Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.

Los restaurantes, merenderos públicos, servicios sanitarios, cocinas de campo, zonas de aparcamiento, estaciones de servicio y la venta fija de productos propios de un parque, se permitirán, previa autorización del órgano titular de los terrenos y del Ayuntamiento, siempre y cuando se integren en núcleos de servicio, que deberán estar ubicados en lugares determinados a los cuales se llegue por vías de comunicación aptas para el paso de vehículos a motor.



8.6.- NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A REGIMEN NORMAL.

8.6.1.- Construcciones permitidas.

Serán las permitidas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos - previstos en este Capítulo y concretmanete con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, reguladas en el apartado 255, - no se permitirán cuando no existan edificaciones - en las parcelas situadas en este suelo, exceptuadas los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.

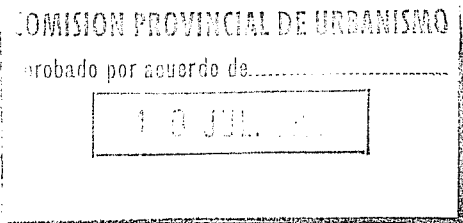
8.6.2.- Condiciones estéticas y de diseño.

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, de tal manera que:

- No tendrán una altura superior a 1 planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 m. a la cumbrera, con la excepción prevista en el apartado 3.6.5.
- Las cubiertas serán de teja roja, permitiéndose en fibrocemento rojo para las naves o almacenes.
- Las fachadas deberán ir encaladas o pintadas en colores ocres o terrosos.
- Los cerramientos serán de piedra o irán debidamente enfoscados.
- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, asimismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.

Las construcciones de vivienda cumplirán lo señalado en la norma 8.4.2.



### 8.6.3.- Documentación necesaria.

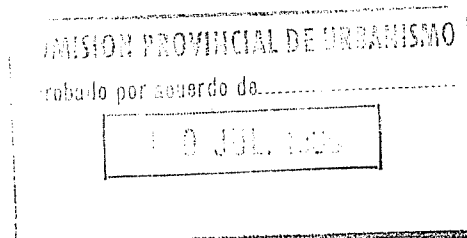
La documentación necesaria para la autorización de construcciones, variará en función de las características de la obra a realizar:

- Para las construcciones de vivienda se exigirán los documentos acreditativos de contar -- con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, acceso, depuración), o la posibilidad de llegar a tenerlos y de cumplir las condiciones señaladas en el apartado 8.4.2 de este Capítulo.
- Para las construcciones agropecuarias, se deberá cumplir las siguientes normas sobre presentación de documentos:
  - 1.- Proyecto de Edificación suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas pre- visibles en la explotación del peticiona- rio, y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Diversas, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - 2.- Certificación de la Cámara Agraria Local - expresiva de la superficie y demás medios de producción de que conste la explotación agraria del petionario de la licencia.

### 8.6.4.- Tramitación y autorización.

La tramitación y autorización de las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable - que se consideren de interés social o que sean - viviendas aisladas adscritas o no a explotaciones agropecuarias, se ajustarán a lo señalado en el artículo 44 del Reglamento de Gestión y del - apartado 2.5 de estas Normas "Régimen de conce- sión de Licencias".

Las licencias de las construcciones que compongan una explotación agropecuaria o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, - entretenimiento y servicio de las obras públicas, se concederán directamente por el Ayuntamiento en el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas.



#### 8.6.5.- Instalaciones industriales.

Se podrán realizar actividades industriales que se considera que cumplen los requisitos del artículo 85.2 en cuanto a tratarse de actuaciones de interés social que pueden emplazarse en el medio rural en base a razones de autonomía funcional y de no conveniencia de integración con el medio urbano, resolviendo con ello problemas de costo de suelo e infraestructurales cuando cumplan las siguientes condiciones y justifiquen su carácter aislado.

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- ocupación máxima: 20%
- Altura máxima: 7 m.
- Retranqueos: = Alt. máx.
- Tipo de edificación: Abierta, Aislada

Las condiciones de parcela mínima y ocupación, podrán modificarse cuando se pretenda llevar a efecto una edificación de este tipo sobre parcelas inferiores adquiridas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, debiéndose acreditar este extremo documentalmente.

#### - Condiciones estéticas:

Todas las edificaciones deberán tener cubierta de teja o fibrocemento de color rojo y sus fachadas estarán enfoscadas y encaladas.

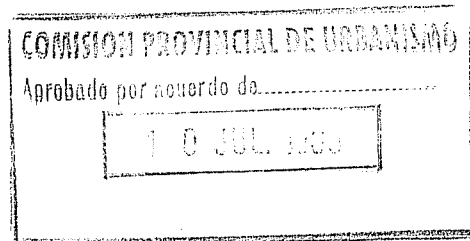
#### - Servicios mínimos:

Deberán demostrar documentalmente el suministro de agua, el sistema de depuración, el permiso del acceso y el suministro de energía eléctrica, si los requiriese la actividad.

#### - Usos permitidos:

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Estarán permitidos todos los usos industriales y también se permitirán las oficinas -- auxiliares y comercio exposición. Cuando existan 500 m<sup>2</sup>. de construcción industrial, se podrá realizar una vivienda para guardería de las instalaciones debidamente justificada, --



- Ocupación máxima: 15% de la parcela
- Se respetarán las condiciones estéticas señaladas en el suelo sujeto a régimen normal.
- Será preceptiva certificación acreditativa del cumplimiento de los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.
- Invernaderos y viveros:

La edificación en estos usos se atenderá a las características propias en sus instalaciones.

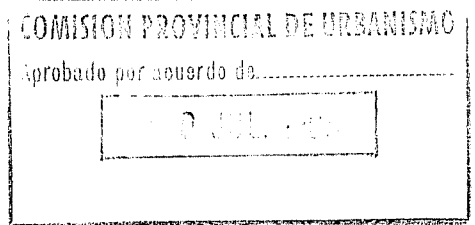
- + Altura: la edificación complementaria destinada a almacenamiento de utillaje, garage, e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc, propias de la instalación, tendrá como máximo una planta de altura.
- + Ocupación: No computará a efectos de ocupación, las instalaciones propias de las plantaciones y sus elementos auxiliares.

Las edificaciones complementarias referidas anteriormente no podrán ocupar más del 15% de la superficie total de la parcela.

- + Parcela mínima: 1 ha.

En el suelo no urbanizable especialmente protegido será de aplicación la norma 8.6.6 y 8.6.8. La aplicación de la norma 8.6.5 requerirá justificaciones especiales sobre su necesidad de ubicación, su mínima ocupación de suelo (inferior al 10%) y sus protecciones de vertidos contaminantes.





pudiéndose realizar más viviendas a razón de - una por cada 2.000 m<sup>2</sup>. construidos para residen- cia de los operarios de la industria, siempre - que se trate de una industria que no sea nociva ni peligrosa.

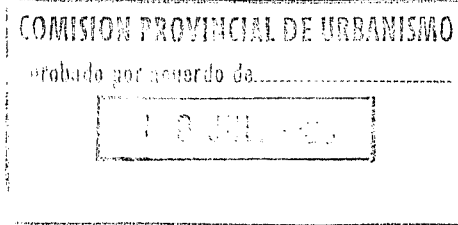
#### 8.6.6.- Ampliaciones y reformas de las industrias exis- tentes.

Todas las industrias existentes en el momento - de aprobación de las Normas, podrán ampliarse en los terrenos colindantes, siempre que no se tra- te de industrias declaradas inadecuadas por el - Ayuntamiento.

Asímismo, todas aquellas naves existentes en el momento de aprobación de estas Normas, que se - destinen o se hayan destinado a usos agropecua- rios, justificándolo con los recibos del pago - de contribución, podrán utilizarse para otro ti- po de instalación industrial, previa justifica- ción de la existencia de servicios y accesos, - debiendo acompañar la licencia de apertura, pu- diendo llegar a realizarse una vivienda como --- guardería de la instalación actual o futura, -- aún cuando se incumplan las distancias a otras edificaciones y con independencia de la parcela mínima exigida.

#### 8.6.7.- Edificaciones especiales.

Tendrán la consideración de edificios especia- les, todos aquellos destinados a usos comercia- les o de equipamiento comercial de hostelería, recreativos, de espectáculos o de atracciones que por sus condiciones específicas de ubica- ción, su gran necesidad de suelo y relativa ba- ja densidad de uso, pueden ser ubicados en sue- lo no urbanizable sujeto a régimen normal, con- ceptuándolos como edificaciones de interés so- cial y que justificado su caracter aislado.

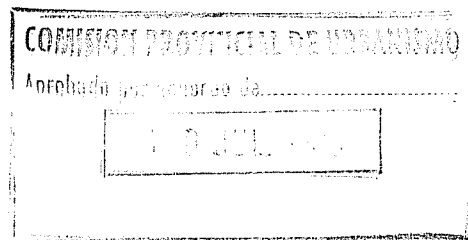


También se incluyen en este tipo de edificaciones, aquellas destinadas a usos de servicios e instalaciones especiales, y las edificaciones de residencia especial, como conventos, etc, así como los servicios comerciales de hostelería o transporte, o de cualquier tipo de equipamiento.

A este tipo de edificaciones especiales, que se pretendan realizar en este suelo con el trámite del artículo 44 del Reglamento de Gestión, serán de aplicación las condiciones de edificación que se señalan en el apartado 8.6.5 de este Capítulo.

#### 8.6.8.- Casas de labor y edificaciones residenciales - aisladas existentes.

Todas las edificaciones residenciales que existan en el momento de redacción de estas Normas en las fincas rústicas que se destinen a explotación agraria y que tradicionalmente han sido consideradas casas de labor, formando parte de un conjunto de edificios agropecuarios, se podrán completar a un máximo de 5 viviendas, siempre y cuando la finca tenga una superficie mínima de 5 ha., las edificaciones estén a una distancia superior a 200 m. de otras viviendas, tengan una sola planta y se demuestre la posibilidad de servicios de agua, energía eléctrica y depuración.



8.7.- NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos.

Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente sus vertidos para evitar la contaminación de los acuíferos y que se sujeten a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2 ha.
- Altura máxima: Igual que el suelo sujeto a régimen normal.

En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de de la instalación, etc, no se sobrepasarán los 12 m.

Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 m. de altura, habrán de justificarse técnicamente.

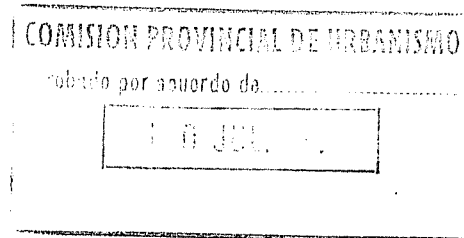
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

robado por acuerdo de.....

10 JUL 1966

#### 8.8.- AREAS DE ACAMPADA

En las áreas de acampada grafiadas en el plano de clasificación del suelo como suelo no urbanizable y que constituyen los campings nº 3 y 4, serán de aplicación las condiciones que se establecen con carácter general para todas las zonas de acampada en las Normas del Capítulo IX.



## CAPITULO IX - NORMAS DE DESARROLLO DE LAS AREAS DE ACAMPADA.

### 9.1.- OBJETO.

Este Capítulo tiene por objeto establecer las Normas de Desarrollo de las áreas de acampada previstas en el Plan Sectorial de Campamento de Turismo integrado en estas -- Normas Subsidiarias independientemente de su carácter de suelo urbano (campamentos 1 y 2) o de suelo no urbanizable (campamentos 3 y 4).

En este sentido la normativa que establece se integra para cada caso en la clasificación de suelo respectiva.

### 9.2.- CARACTER DE LOS CAMPAMENTOS.

Todos los campamentos de turismo proyectados tienen el -- carácter de utilidad pública e interés social en los términos que señala el artículo once del Real Decreto 2545/82 de 27 de Agosto.

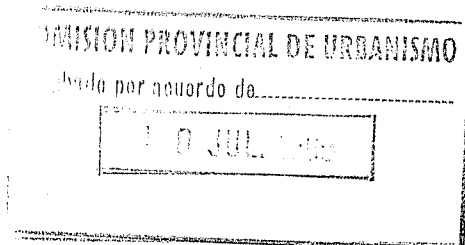
### 9.3.- REVISIÓN DEL PLAN SECTORIAL.

Este Plan Sectorial se revisará cuando concurren alguna -- de las siguientes circunstancias.

- Que se revisen las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Que se desarrollen el 50% de los campamentos proyectados.
- Que concurren circunstancias económicas o sociales que hagan aconsejable su revisión por afectar a -- los recursos turísticos.
- Que se apruebe un planeamiento territorial de rango superior que afecte a las previsiones de este Plan.

### 9.4.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

Los campamentos proyectados se podrán desarrollar directamente a partir de estas Normas al cumplimentarse conjuntamente el Plan Sectorial y el planeamiento urbanístico, si -- guiendo el trámite que señala el punto tercero del artículo 14 del citado Real Decreto 2545/82.



#### 9.5.- SUPERFICIE DE LOS CAMPAMENTOS.

La superficie total de terreno que se podrá dedicar a campamento de turismo será:

- Camping 1	-----	1,64 Ha.
- Camping 2	-----	1,30 Ha.
- Camping 3	-----	25,00 Ha.
- Camping 4	-----	50,00 Ha.

#### 9.6.- NUMERO DE PLAZAS PERMITIDAS Y DISTRIBUCION PORCENTUAL.

El número de plazas permitidas será:

- Camping 1	-----	700
- Camping 2	-----	500
- Camping 3	-----	1.500
- Camping 4	-----	1.500

La distribución porcentual por categorías del número total de plazas deberá ser objeto de definición y justificación en el propio proyecto de construcción del campamento.

#### 9.7.- CAUTELAS DE PRESERVACION DE LOS RECURSOS TURISTICOS Y CONDICIONES MINIMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE LOS CAMPAMENTOS.

Los proyectos de Campamento deberán contar con un estudio - pormenorizado del medio físico en que se asienta la acampada, y de las afecciones, respetando íntegramente el arbolado existente, protegiendo los márgenes del embalse, reponiendo el contorno de la acampada y realizando un tratamiento estético adecuado para los cerramientos e instalaciones fijas imprescindibles, acorde con las invariantes del paisaje en que encuadre.

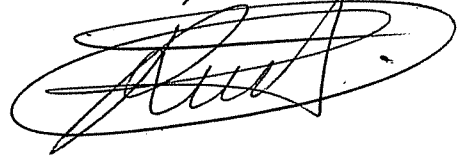
Las condiciones mínimas de infraestructuras cumplirán las actuales disposiciones vigentes en esta materia para campamentos de turismo, y cuantas pudieran promulgarse antes de su instalación.

En ningún caso se permitirán construcciones fijas destinadas a viviendas o alojamientos turísticos, limitándose las edificaciones a los usos previstos en el artículo tercero del Real Decreto 2545/82.

EL ARQUITECTO REDACTOR

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Proyecto de *Revisión NUS* del municipio de *Secedun*, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día *10 de julio de 1985*

Guadalajara, *10 de Julio* de *1985*  
El Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo



D O C U M E N T O   I I I   -   A N E X O

---

23-4-85

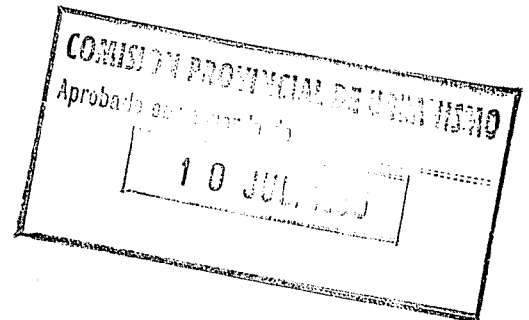


INDICE DEL ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS

FORMULACION DE CONCEPTOS DE ORDENACION Y EDIFICACION

INTRODUCCION

- Ordenación Urbanística
- Planeamiento
- Figuras de Planeamiento
  - Planeamiento Directriz
  - Planeamiento General
  - Planeamiento Parcial
  - Planeamiento de Detalle
  - Planeamiento Especial

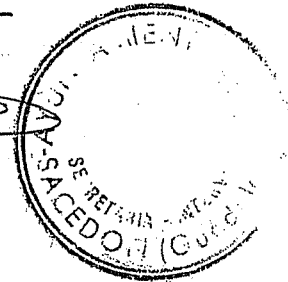


SUELO

- Sectores
- Zonas
  - Carácter de la Zona
  - Clases de Zona
    - a) Zona de Espacios libres
      - Zona de Red Viaria
      - Zonas Verdes
    - b) Zonas edificables
      - Superficies ocupables
      - Superficies libres
- Polígono
- Unidad de Actuación



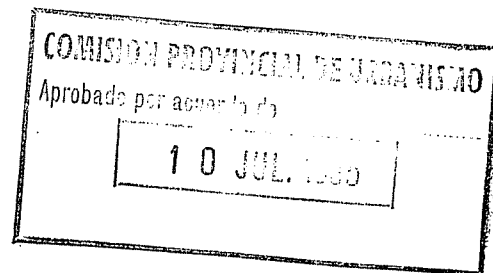
83-4-85



---

PARCELACION

Parcela  
Finca  
Parcelación Rústica  
    Parcela Rústica  
Parcelación Urbana  
    Parcela Urbana  
Parcelación Urbanística  
    Parcela Edificable  
    Parcela inedificable  
    Parcela independiente  
    Parcela Mancomunada  
    Parcela Mínima  
Parcela Ilegal  
Reparcelación



---

SISTEMAS URBANISTICOS

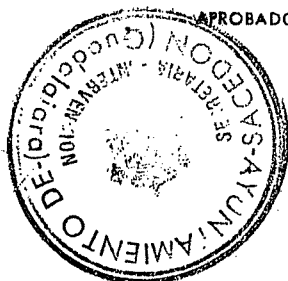
Sistemas Generales  
Sistemas Interiores o Complementarios

---

ALINEACIONES

a) Alineaciones Exteriores  
b) Alineaciones Interiores  
c) Linderos

Alineaciones Oficiales  
Rasantes  
Rasantes Oficiales  
Fondo Edificable  
Retranqueos  
Distancia entre Edificaciones  
Areas de Movimiento  
Manzana  
Cerramiento de Parcela



APROBADO POR EL PLENO EN SESION DE

23-4-85

EDIFICACION

Edificación sobre Rasante  
Edificación bajo Rasante

Edificación Ilegal  
Edificio  
Cerramiento de Edificación  
Fachadas

Exteriores  
Interiores  
Ciegas

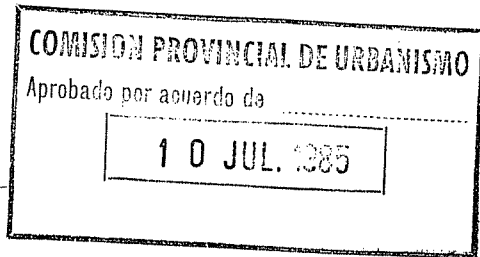
Medianerías

Pared Medianera

Cubierta

Planta o Azotea  
Inclinada o Tejado

Cumbrera



LINEAS DE EDIFICACION

Líneas de Fachada

Exterior  
Interior  
Chaflanes

Líneas de Medianería

CUERPOS DE EDIFICACION

Forjado

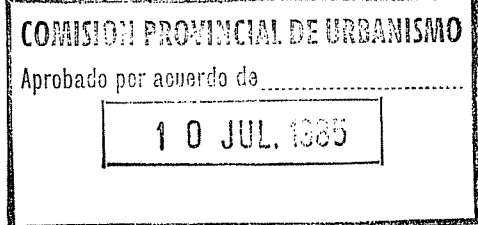
Planta

Planta Baja  
Entreplanta  
Planta de Piso  
Planta de Cubierta  
Planta Abuhardillada  
Planta de Sótano  
Planta de Semisótano

Cuerpos Cerrados de la Edificación



Handwritten signature and scribbles.



Cuerpos Abiertos

- a) Porches
  - Corridos
  - Soportales
- b) Terrazas
  - Cubiertas
  - Descubiertas
- c) Azoteas

Cuerpos Entrantes  
Cuerpos Volados

- a) Balcones
- b) Cuerpos Volados Cerrados o Miradores

Elementos salientes

- Aleros
- Hastiales
- Petos, antepechos o cornisas
- Marquesinas
- Escaleras de incendios
- Rejas
- Zócalos
- Parasoles
- Jardines
- Portadas, escaparates y vitrinas
- Escaleras de acceso

Elementos Provisionales

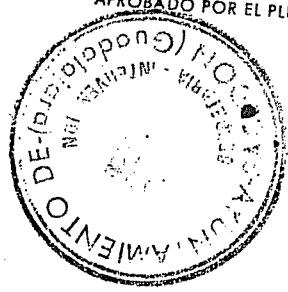
- Toldos y persianas
- Muestras
- Banderines

Remates

ALTURA DE LA EDIFICACION

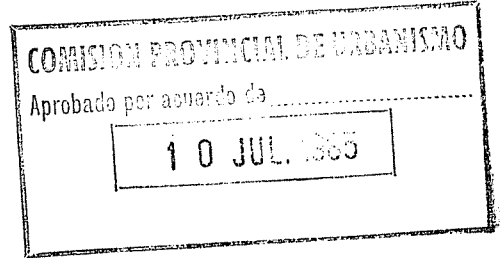
- a) Número de Plantas
- b) Altura máxima

- Altura de Planta
- Altura Libre de Planta
- Altura Máxima de Cumbre
- Inclinación Máxima
- Pendiente Máxima
- Peto Máximo
- Envolvente del Edificio
- Profundidad Máxima



TIPOLOGIA DE EDIFICACION

- A) En función de los espacios libres
  - Edificación cerrada
  - Edificación abierta
- B) En relación a otros edificios
  - Edificación aislada
  - Edificación agrupada-apareada
- C) En función de sus instalaciones
  - Edificación exclusiva
  - Edificación múltiple

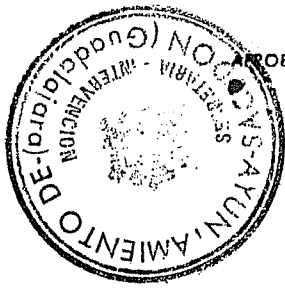


SUPERFICIE CONSTRUIDA

- Superficie edificada
- Superficie edificable
- Edificabilidad
- Ocupación
- Superficie ocupable
- Superficie ocupada
- Densidad

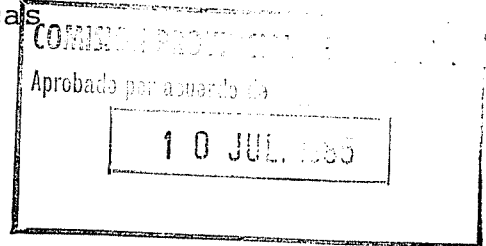
PATIOS

- 1.- Genéricamente pueden ser
  - a) Por su ocupación
    - Patios libres
    - Patios ocupados
  - b) Por su afección
    - Patios independientes
    - Patios comunes
  - c) Por su titularidad
    - Patios privados
    - Patios mancomunados
  - d) Por su uso
    - Patios de luces
    - Patio ajardinado



2.- Por sus características específicas

- a) Patios cerrados
  - Interiores
  - Manzana
- b) Patios abiertos
  - Exteriores
  - Interiores (de parcela)
  - Patio Inglés



---

SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

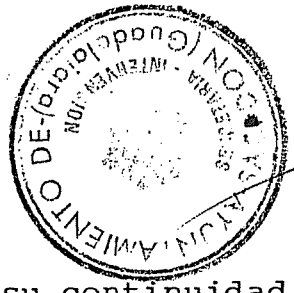
- Servicio de Agua
- Servicio de Acondicionamiento
- Servicios Eléctricos
- De Energía
- De Comunicaciones
- De Residuos
- De Ventilación
- De Protección
- De Transporte
- De Accesos
- De Aparcamiento
- De Almacenamiento

---

USOS URBANÍSTICOS

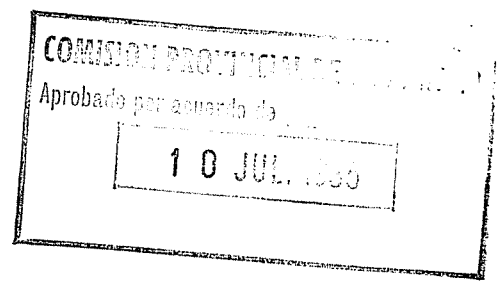
Dotación  
Intensidad de uso  
Categoría de uso  
Determinaciones de usos urbanísticos

- a) Por su concreción
  - Usos globales
  - Usos pormenorizados
- b) Por su permisión
  - Usos permitidos
  - Usos prohibidos
- c) Por su previsión
  - Usos principales
  - Usos complementarios
  - Usos excluyentes
  - Usos alternativos



*[Handwritten signature]*

- d) Por su continuidad
  - Usos permanentes
  - Usos provisionales
- e) Por su simultaneidad
  - Usos compatibles
  - Usos incompatibles
- f) Por su titularidad
  - Usos privados
  - Usos privados-comunitarios
  - Usos públicos generales
  - Usos públicos restringidos
  - Usos públicos reservados
- g) Por su función, destino o utilización
  - Usos fundamentales
  - Usos específicos



TIPOLOGIA Y CLASIFICACION DE USOS

Usos fundamentales  
Usos específicos

A) USOS LIBRES L

Uso de tráfico	
- Rodado	LTR
- Peatonal	LYP
- Ferroviario	LTF
- Aéreo	LTA
Uso de Protección	LP
Uso de Recreo y Expansión	LP
- Parque público	LPP
- Jardines	LJ
- Areas peatonales	LAP
- Areas de juegos infantiles	LJI
- Areas libres deportivas públicas	LD

B) USOS RESIDENCIALES R

Uso de vivienda unifamiliar	RV
Uso de vivienda multifamiliar	RM
Uso de apartamentos	RA
Uso de residencia especial	RE

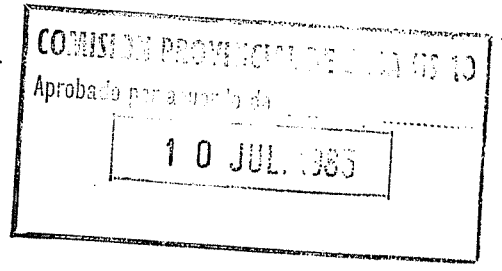


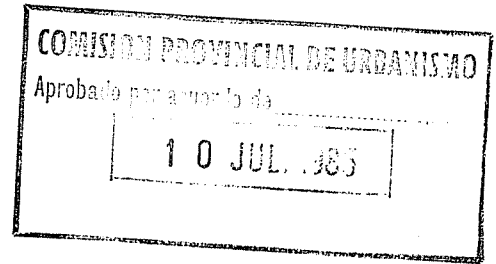
C) USOS INDUSTRIALES I

Uso de industrias extractivas	IE	
Uso de industrias agropecuarias	IAG	Categoría 1ª, 2ª y 3ª
Uso de industria almacén	IA	Categoría 1ª, 2ª y 3ª
Uso de industria de transformación	ITR	Categoría 1ª, 2ª y 3ª
Uso de industria taller	IT	Categoría 1ª, 2ª y 3ª

D) USOS TERCARIOS

1.- Uso de Oficinas	O
- Oficinas públicas	OP
- Oficinas de gestión	OG
- Oficinas profesionales	OPr
- Oficinas empresariales	OE
- Oficinas de servicio	OS
2.- Uso de Comercio Básico	
Comercio de alimentación	CA
Comercio de artículos personales	CP
Comercio del hogar	CH
Comercio de equipo	CE
Comercio múltiple	CM
3.- Uso de Equipamiento Comercial	EC
Equipo Comercial Espectáculos	EC-E
- Deportivos	EC-ED
- Culturales	EC-EC
- Especiales	EC-EE
Equipo Comercial de Hostelería	EC-H
- De Residencia	EC-HR
- De alimentación	EC-HA
Equipo Comercial Recreativo	EC-R
- De Relación	EC-RR
- De juegos	EC-RJ
- Sociales	EC-RS
- Deportivo	EC-RD
Equipo Comercial Docente	EC-D
Equipo Comercial de Atracciones	EC-A
Equipo Comercial de Transporte	EC-T





4.- Uso de Equipamiento Social

Equipamiento Cultural	EC
Equipamiento Escolar	EE
Equipamiento Deportivo	ED
Equipamiento Asistencial	EA
Equipamiento Religioso	ER
Equipamiento Sanitario	ES

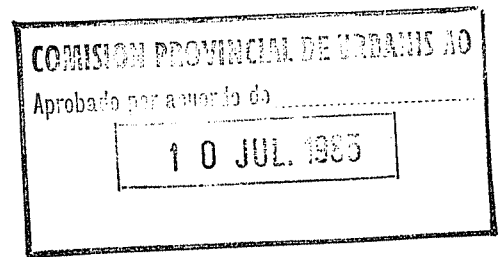
5.- Uso de Servicios Especiales SE

Servicios de Información y Comunicaciones	SIC
Servicios de transporte	ST
Servicios de Defensa y Seguridad	SDS
Servicios Especiales Urbanos	SEU

6.- Instalaciones Especiales

Instalaciones de Comunicaciones	IC
Instalaciones de Transporte	IT
Instalaciones de Infraestructura	II
- De agua	IIA
- De saneamiento	IIS
- De electricidad	IIE
- De gas	IIG
- De basuras	IIB
Instalaciones Militares	IM





## I N T R O D U C C I O N

La definición de conceptos que se enumeran a continuación, tiene por objeto EXCLUSIVO la interpretación unificada del texto normativo vinculante que se incluye en el presente documento con el fin de lograr una mayor clarificación de los criterios utilizados para definir la ordenación y homogeneizar la interpretación que se pueda dar al significado de aquellos conceptos técnicos - no utilizados en el lenguaje común.

### ORDENACION URBANISTICA.

Se entiende por este término la regulación del uso, utilización y destino del territorio en relación con los asentamientos humanos y supone fijar los criterios y las condiciones que se deben cumplir para que se pueda producir la formación y ampliación de los núcleos urbanos y la realización de las edificaciones de -- una forma ordenada y conveniente en orden a aumentar la calidad de vida, preservar el medio ambiente y mantener o lograr el equilibrio socio-económico de las actividades humanas conforme a los principios de la exposición de motivos de la Ley del Suelo.

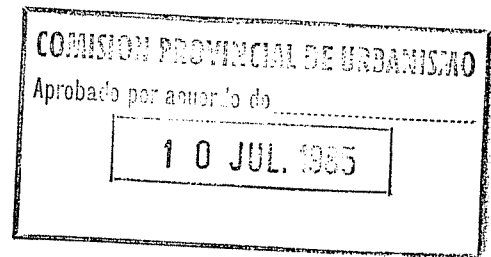
### PLANEAMIENTO.

Se entiende por planeamiento la acción de definir la ordenación urbanística del territorio en documentos con vinculación jurídica que tienen un contenido específico según el ámbito territorial que se ordene, y una mayor o menor definición de detalle - según su grado de aproximación a permitir el hecho último de la edificación.

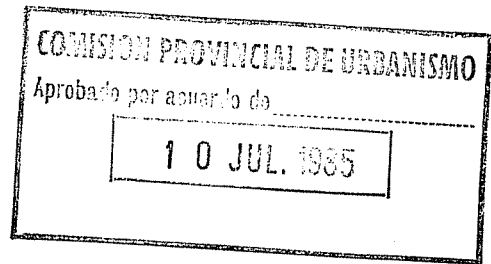
### FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Son los distintos instrumentos de planeamiento previstos en la Ley del Suelo para definir la ordenación urbanística territorial. Puede ser:

- Planeamiento Directriz - Plan Nacional
  - Planes Directores Territoriales de Coordinación.
  - Normas Subsidiarias Provinciales.



- Planeamiento General - Plan General de Ordenación Municipal  
" Normas Subsidiarias Provinciales "
- Planeamiento Parcial - Planes Parciales  
Programas de Actuación Urbanística
- Planeamiento de Detalle. - Estudios de Detalle  
Proyectos de Urbanización
- Planeamiento Especial- De Protección  
De Infraestructuras  
De Reforma Interior  
Catálogos, etc.



## S U E L O

Es el concepto jurídico de las superficies de terreno que comprenden el territorio a los efectos de su ordenación urbanística.

El suelo se divide según su ordenación en:

### - SECTORES

Son las superficies que tienen un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a sus exigencias de planeamiento, bien sea por su diferente clasificación o por tratarse de unidades mínimas de redacción de Planes Parciales. La Ley del Suelo prevé como posibles clasificaciones de suelo:

- \* Suelo Urbano
- \* Suelo Urbanizable
- \* Suelo no Urbanizable

### - ZONAS

Corresponden a aquellas superficies de suelo con tratamiento homogéneo en cuanto a edificación, usos del suelo o titularidad.

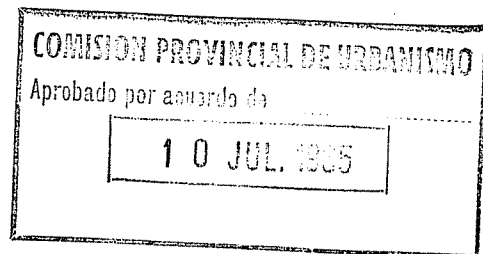
#### Carácter de una Zona.

Se entiende por carácter de una zona los aspectos urbanísticos relevantes que la distinguen de las demás y pueden ser:

- \* Su uso urbanístico predominante o su intensidad.
- \* Su tipología de edificación.
- \* La titularidad del suelo.

#### Clases de Zonas.

Las múltiples zonas en que se puede subdividir el suelo ordenado se agrupan en dos tipos genéricos:



#### A)) ZONA DE ESPACIOS LIBRES.

Son aquellas superficies que no son susceptibles de edificación, cuya titularidad no corresponde exclusivamente al Organismo Urbanístico Actante, siendo por lo tanto de dominio público y destinadas a usos fundamentalmente públicos o de servicios públicos, pudiéndose incluir en estas zonas aquellos espacios que con titularidad privada se destinan a usos públicos.

Comprende fundamentalmente:

##### - ZONAS DE RED VIARIA

Corresponden a las superficies destinadas al tráfico rodado peatonal o aparcamientos.

##### - ZONAS VERDES.

Corresponden a las superficies de parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juego, áreas deportivas destinadas al uso de recreo y expansión.

#### B)) ZONAS EDIFICABLES.

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación como susceptibles de edificar.

Dentro del concepto genérico de zonas edificables pueden existir tantas zonas como agrupaciones por características homogéneas se definan en la Ordenación.

En las zonas edificables a su vez existen dos tipos de superficies en relación con las edificaciones:

##### a) Superficies ocupables.

Son aquellas susceptibles de ocupar por la edificación - propiamente dicha.

##### b) Superficies libres.

Son aquellas superficies no ocupadas por la edificación - que se pueden destinar a usos similares a los de las zonas de espacios libres.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

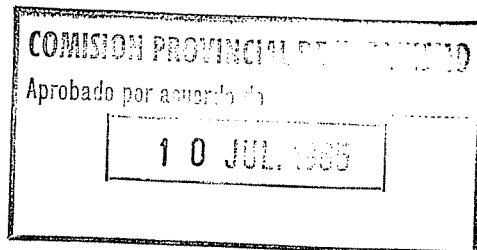
10 JUL. 1985

- POLIGONO

Se entiende por polígono la superficie de terreno mínima que se necesita para ejecutar los Planes cumpliendo los requisitos que señala el artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

- UNIDADES DE ACTUACION.

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo urbano que se delimitan a efectos de su reparcelación o del reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.



## P A R C E L A C I O N

---

Se entiende por parcelación, cualquier división en lotes de la superficie terrestre.

(C) (C)

- PARCELA.

Se entiende por parcela cada uno de los lotes que componen una parcelación.

- FINCA.

Es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie terrestre en función de su diferente titularidad.

- PARCELACION RUSTICA.

Se entiende por este término, la parcelación correspondiente a las distintas fincas que comprende el territorio reflejadas en los planos parcelarios del Catastro de Rústica.

(C) (C)

Parcela Rústica.

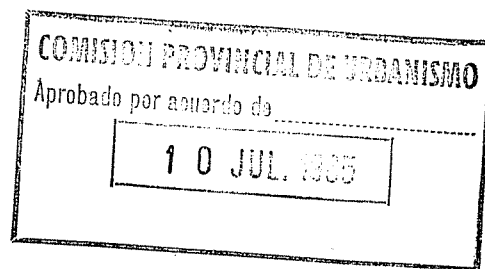
Corresponde al concepto de lote de una parcelación rústica.

- PARCELACION URBANA.

Se entiende por este término, la parcelación que existe en el suelo urbano, bien sea como resultado de una parcelación urbana rústica, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población reflejadas en los planos del Catastro de Urbana.

Parcela Urbana.

Corresponde al concepto de lote de una parcelación urbana.



#### - PARCELACION URBANISTICA.

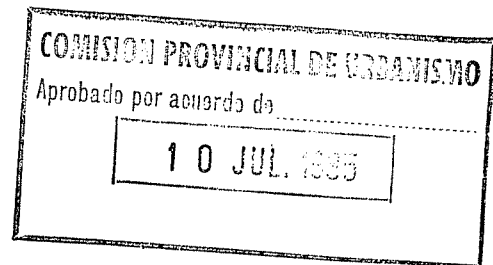
Con independencia del concepto legal de parcelación urbanística definido de forma incompleta en el artículo 94.1 de la Ley del Suelo, pues de este artículo no se ha clarificado el concepto de núcleo de población en los Reglamentos de la Ley, quedando con ello defectuosamente regulados los conceptos de parcelación ilegal. Con el fin de asegurar la aplicación correcta de estas Normas, se define como parcelación urbanística aquella parcelación que resulta como aplicación o en desarrollo de las previsiones de una ordenación urbanística definida a través de su correspondiente planeamiento.

En las parcelaciones urbanísticas se distinguen distintos tipos de parcelas:

- Parcela edificable : es aquella susceptible de ocupar por una edificación.
- Parcela inedificable : es aquella en la que no se puede edificar.
- Parcela independiente: es aquella que corresponde a un único titular.
- Parcela mancomunada : es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.
- Parcela mínima : es la menor superficie de parcela admisible a efectos de su edificación.

#### - PARCELACION ILEGAL.

Se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en su planeamiento tal y como señala el artículo 94.2 de la Ley del Suelo, o cuando no existiendo planeamiento se realizan con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población, considerándose con ello a los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas y del ordenamiento jurídico, como una "Parcelación Urbanística".

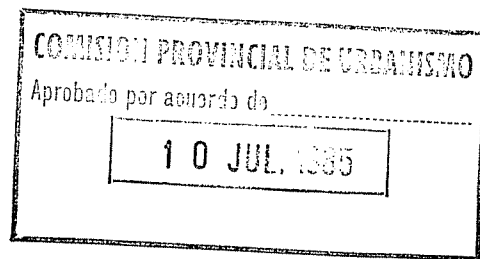


La necesidad de definir la parcelación ilegal incluyendo los conceptos de intención manifiesta o encubierta de edificar, - resulta imprescindible para deslindar la parcelación urbanística de la parcelación rústica, ya que el promotor de una parcelación ilegal amparada como parcelación rústica, nunca da lugar a formación de un núcleo de población pues él directamente no pretende edificar. Para evitar los hechos consumados de esta acción ilegal de parcelar, se señalan en las Normas Urbanísticas una relación de supuestos de parcelación que se consideran o pueden considerarse como Parcelaciones Urbanísticas y por lo tanto ilegales con independencia de que formen o no núcleo de población.

- REPARCELACION.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. (Artículo 97.1 de la Ley del Suelo).





## S I S T E M A S U R B A N I S T I C O S

Se entiende por este término el conjunto de superficies que por su destino urbanístico, estructuran el territorio ordenado.

Corresponden fundamentalmente a las siguientes zonas:

- Las zonas de red viaria y red de comunicaciones.
- Las zonas verdes.
- Las zonas de servicios públicos y de infraestructuras.
- Las zonas de equipamiento comunitario de todo tipo.

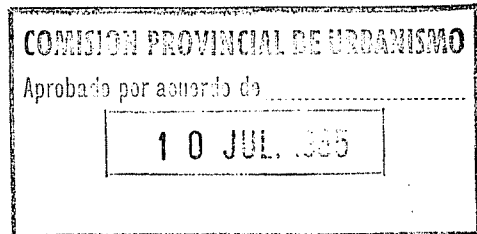
Los sistemas pueden ser:

### - SISTEMAS GENERALES.

Son aquellas superficies previstas en la Norma o Plan en función de las necesidades generales del municipio o de un ámbito comarcal, provincial o nacional, que están al servicio de toda la población.

### - SISTEMAS INTERIORES O COMPLEMENTARIOS.

Son aquellos que se preveen en función de las necesidades propias de una zona o sector únicamente al servicio del mismo.



A L I N E A C I O N E S

Se entiende por este término las líneas que se definen en el Planeamiento General para el suelo urbano o en el Planeamiento Parcial o de detalle y que delimitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística. Pueden ser:

A) ALINEACIONES EXTERIORES.

Son las líneas que dividen las zonas de espacios libres de dominio y uso público, de las zonas o parcelas edificables.

Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

B) ALINEACIONES INTERIORES.

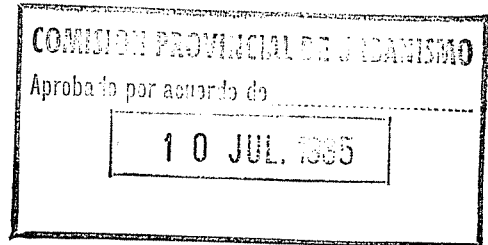
Son las líneas que en las zonas o parcelas edificables, dividen las superficies libres de las superficies ocupables por la edificación.

Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o literariamente mediante la regulación de:

- \* Fondos máximos edificables.
- \* Retranqueos mínimos.
- \* Distancias mínimas entre edificaciones.
- \* Ocupación máxima.
- \* Areas de movimiento.

C) LINDEROS.

Son las líneas que delimitan entre si las parcelas en que se dividen las zonas edificables a efectos de su edificación, o como consecuencia de las diferentes propiedades que la componen.



Alineaciones Oficiales.

Son aquellas alineaciones que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

- RASANTES.

Se entiende por rasantes las cotas de alturas geométricas de los perfiles de las vías y de los espacios libres.

Rasantes Oficiales.

Son aquellas rasantes que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

- FONDO EDIFICABLE.

Es la distancia perpendicular que existe entre la alineación exterior y las líneas de fachada interior o medianería en su caso:

- RETRANQUEOS.

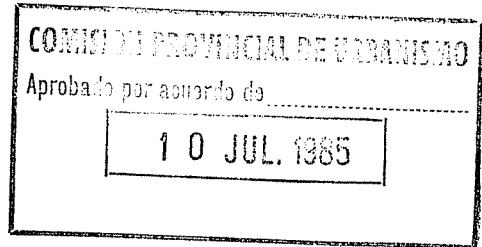
Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de 1 metro y tengan petos menores de 1,5 metros de altura.

- DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES.

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

- AREAS DE MOVIMIENTO.

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y debe situarse la totalidad del edificio.



- MANZANA.

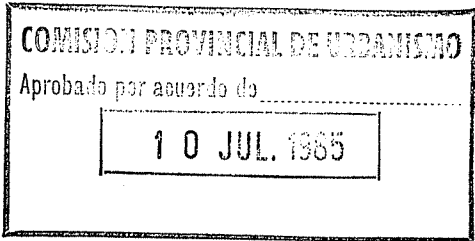
Se entiende por manzana aquellas superficies de suelo cuyo perímetro está delimitado por viales existentes o previstos en el planeamiento.

- CERRAMIENTO DE PARCELA.

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores y linderos de una parcela para delimitarla o evitar el acceso libre a su interior.

CC

CC



E D I F I C A C I O N

Se entiende por edificación todo volúmen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- Edificación sobre rasante: cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante: cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

- EDIFICACION ILEGAL.

Es aquella que se realiza constituyendo una infracción urbanística en los términos del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- EDIFICIO.

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada en relación a otro con o sin solución de continuidad.

- CERRAMIENTO DE EDIFICACION.

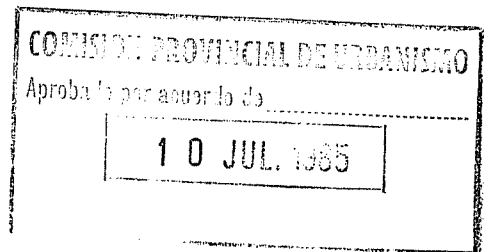
Se entiende por este término el elemento constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- \* De fachada
- \* De medianería
- \* De cubierta

- HUECOS.

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- \* Huecos de fachada - Ventanas  
 - Puertas
- \* Huecos de cubierta



- FACHADAS.

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía pública o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Pueden ser:

- \* Fachadas exteriores: son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- \* Fachadas interiores: son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
- \* Fachadas ciegas: son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.

- MEDIANERIAS.

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

- \* Pared medianera: es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.

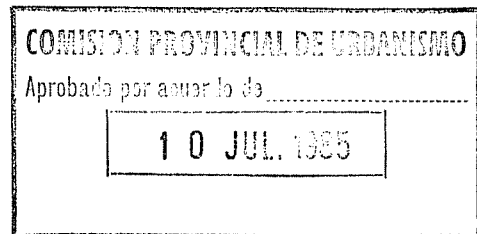
- CUBIERTA.

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado, en la parte superior del edificio. Puede ser:

- a) Cubierta plana o azotea: es aquella que es horizontal o prácticamente plana.
  - Habitable: cuando se puede acceder a ella.
  - Ajardinada: cuando cuentan con jardín encima.
- b) Cubierta inclinada o tejado: cuando el paramento de cubierta es inclinado.

- CUMBRERA.

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.



## L I N E A S   D E   E D I F I C A C I O N

Se entienden por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

### a) Líneas de fachada.

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

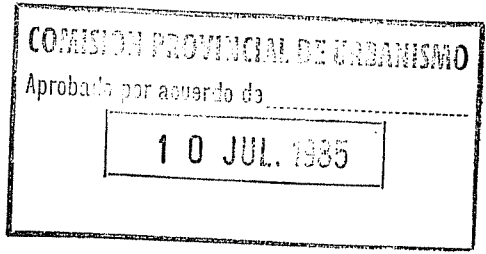
Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior según corresponda a cada tipo de fachada.

#### - Chaflanes.

Son las líneas de fachada exterior que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios y que se miden en perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

### b) Líneas de medianería.

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.



C U E R P O S D E L A E D I F I C A C I O N

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

- FORJADO.

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre si las diferentes plantas que lo componen.

- PLANTA.

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- \* El forjado inferior se llama de piso o suelo.
- \* El forjado superior se llama de techo.

+ Planta baja.

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.

+ Entreplanta.

Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

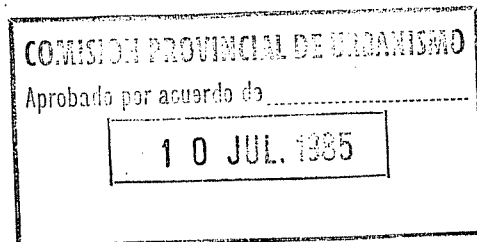
+ Plantas de piso.

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la planta baja.

+ Planta de cubierta.

Corresponde a el cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.





+ Planta Abuhardillada.

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a dos metros y susceptible de iluminarse desde el exterior.

+ Planta sótano.

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

+ Planta de semisótano.

Es aquella planta que tiene su forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

- CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACION.

Se entiende por este término, aquellas plantas o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

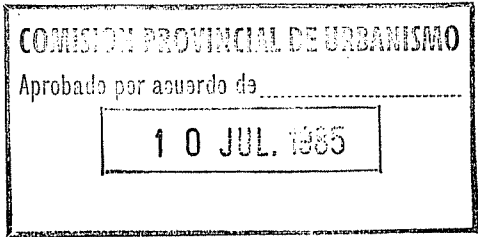
- CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACION.

Se entiende por este término aquellas partes de las plantas del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por algunas de sus partes. Pueden ser:

a) Porches.

Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.

- \* Porches corridos: aquellos que discurren todo lo largo de la fachada.
- \* Soportales: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación que tiene por encima en su totalidad cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.



b) Terrazas.

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:

- \* Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
- \* Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso

c) Azoteas.

Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

- CUERPOS ENTRANTES.

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

- CUERPOS VOLADOS.

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

a) Balcones.

Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

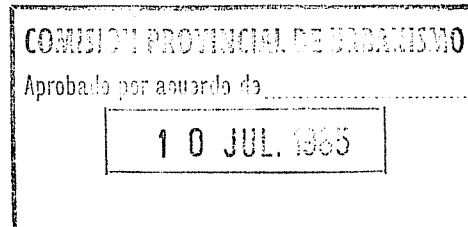
b) Cuerpos volados cerrados o miradores.

Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

- ELEMENTOS SALIENTES.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

- + Aleros: son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.



- + Hastiales: son los elementos salientes de las plantas de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.
- + Petos, antepechos o cornisas: son los elementos salientes de las cubiertas planas.
- + Marquesinas: son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.
- + Escaleras de incendios.
- + Rejas: son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.
- + Zócalos: corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.
- + Parasoles: son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.
- + Jardineras: son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.
- + Portadas, escaparates y vitrinas: son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.
- + Escaleras de acceso.

#### - ELEMENTOS PROVISIONALES.

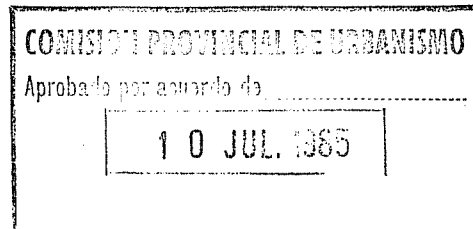
Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas como son:

- + Toldos y persianas: son parasoles desmontables.
- + Muestras: son anuncios paralelos al plano de fachada.
- + Banderines: son anuncios normales al plano de fachada.

#### - REMATES.

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso. Pueden ser:

- + Chimeneas de ventilación
- + Antenas y demás instalaciones.



## A L T U R A   D E   L A   E D I F I C A C I O N

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

### A) Número de plantas máximo que componen el edificio:

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno o de la calle hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a un metro.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez no superen la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta, siempre y cuando su parte de planta abuhardillada tenga una superficie que no sea superior al 50% de la superficie del total de la planta de cubierta.

### B) Altura máxima: o distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta de piso.

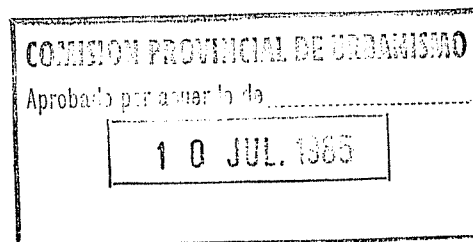
La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo, considerando la rasante primitiva.

#### - ALTURA DE PLANTA.

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

#### - ALTURA LIBRE DE PLANTA.

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



- ALTURA MAXIMA DE CUMBRERA.

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

- INCLINACION MAXIMA.

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno - que corresponde a la altura máxima del edificio trazada desde el extremo de su saliente máximo de cubierta dentro de la cual se debe situar la cubierta de el edificio.

- PENDIENTE MAXIMA.

Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

- PETO MAXIMO.

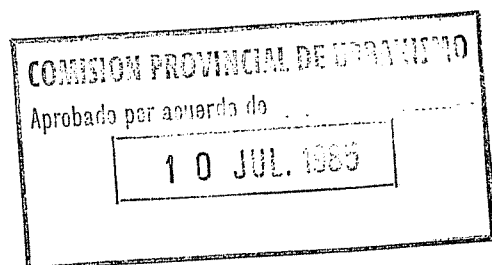
Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

- ENVOLVENTE DEL EDIFICIO.

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

- PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACION.

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



## T I P O L O G I A D E E D I F I C A C I O N

Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

a) En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

- Edificación cerrada.

Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías -- públicas contorneando las manzanas.

- Edificación abierta.

Se entiende por edificación abierta a aquellos edificios -- cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

b) En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.

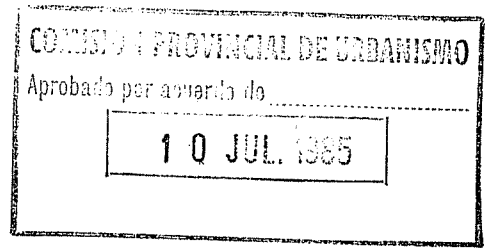
- Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación agrupada.

Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su -- conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Apareada.



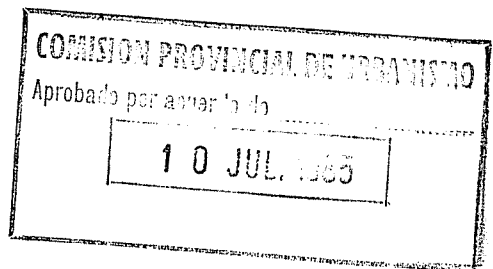
c) En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación puede ser:

- Edificación exclusiva.

Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

- Edificación múltiple.

Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles - de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen a varios usos al mismo tiempo.



S U P E R F I C I E C O N S T R U I D A

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

- SUPERFICIE EDIFICADA.

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

a) No computan superficie edificada:

- + Los sótanos.
- + Los semisótanos que no computen como planta.
- + Las entreplantas cuando se permitan.
- + Las azoteas.
- + Las plantas cubiertas que no sean abuhardilladas.
- + Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- + Los elementos salientes.
- + Los patios cerrados interiores libres.

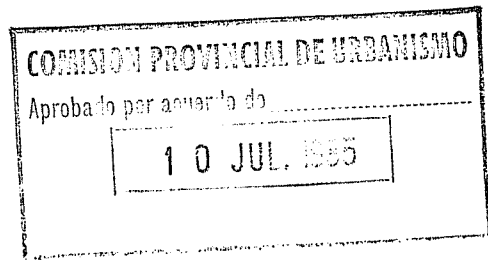
b) Computan el 50%

- + Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.
- + Los semisótanos que no se consideran plantas bajas.

- SUPERFICIE EDIFICABLE.

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





- EDIFICABILIDAD.

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

El criterio general de cómputo de las edificabilidades cuando se señale esta condición de volúmen, será que se computará siempre sobre superficies brutas incluyendo los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y no se incluirán en este cómputo los terrenos que con anterioridad fuesen de dominio público como arrōyos, caminos, etc, salvo que expresamente se señale lo contrario.

Este volúmen se situará exclusivamente en el terreno que resulte en la ordenación de dominio privado, puesto que a los terrenos - de cesión se les aplica una edificabilidad específica.

- OCUPACION.

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona, polígono o sector en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje - entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

- SUPERFICIE OCUPABLE.

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

- SUPERFICIE OCUPADA.

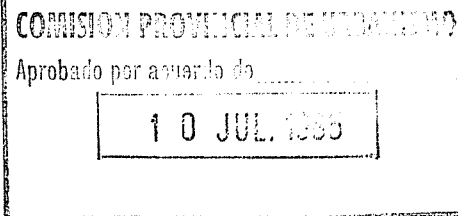
Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las lineas de la edificación, incluyendo en este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de  
10 JUL. 1985

- DENSIDAD.

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una --  
parcela, zona, polígono o sector según se trate y se computa  
igual que la edificabilidad.



## P A T I O S

Son superficies de parcelas que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afección - directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.

### 1.- Genéricamente se dividen en:

#### A) Por su ocupación.

##### - Patios libres.

Aquellos que no están edificados sobre rasante.

##### - Patios ocupados.

Aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

#### B) Por su afección a los edificios.

##### - Patios independientes.

Aquellos que están afectos a varios edificios.

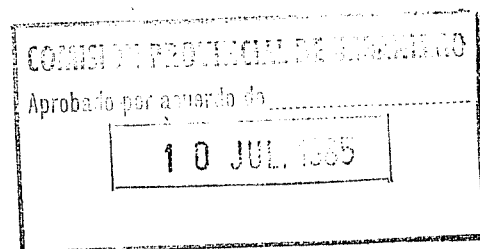
#### C) Por su titularidad.

##### - Patio privado.

Es aquel patio que pertenece a un solo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.

##### - Patio mancomunado.

Aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.



D) Por su uso.

- Patio de servicios o de luces.

Aquel que se destina únicamente como instalación del edificio para dar servidumbre de luces.

- Patio ajardinado.

Aquel que se destina además de para dar luces, como superficie libre ajardinado para el recreo y la expansión.

2.- Por sus características específicas en función de su situación con respecto a los edificios, los patios se pueden dividir en:

- PATIOS CERRADOS.

Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados. Pueden ser:

+ Patios cerrados interiores.

Son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 metros, también tendrá la -- consideración de cerrado.

+ Patios cerrados de manzana.

Son patios mancomunados o comunes formados por varios patios abiertos interiores, situados en el interior de una manzana completa.

- PATIOS ABIERTOS.

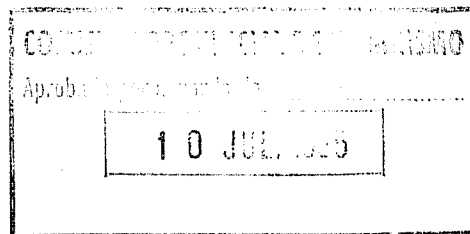
Son aquellas superficies de parcela, que no se consideran -- patios cerrados y que están limitadas por la edificación -- por algunos de sus lados. Pueden ser:

+ Patios abiertos exteriores.

Son aquellos que colindan por algunos de sus lados con -- viales o espacios libres de dominio y uso público.

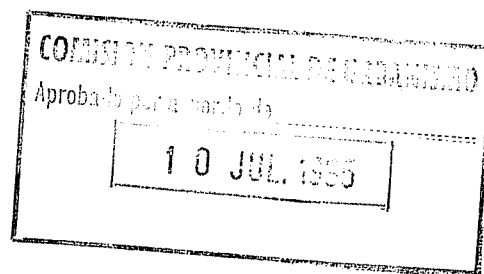
+ Patios abiertos interiores (de parcela)

Son aquellos que sus lados libres corresponden a linderos de parcela. Cuando estos linderos sean susceptibles de -- ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados.



+ Patio inglés.

Es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.



## SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

### - Servicios de Agua.

Cuarto de bombas  
Depósitos  
Conductos verticales  
Cuarto de contadores, etc.

### - De Acondicionamiento.

Calefacción ----- Calderas  
Conductos verticales  
Almacenes y depósitos de combustible, etc.  
De Refrigeración --- Cuarto y torres de refrigeración  
Conductos verticales

### - Servicios Eléctricos.

Alumbrado (cuadro de mando)  
Centro de transformación  
Cuarto de contadores, etc.

### - De Energía.

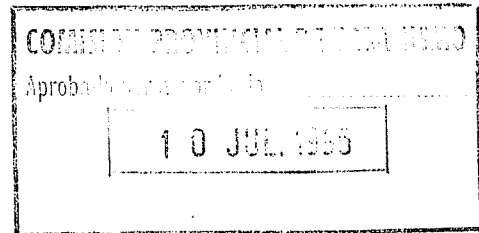
Gas natural

### - De Comunicaciones.

Teléfonos  
Televisión  
Portero automático  
Cartería, etc.

### - De Residuos.

Sólidos ----- Cuarto de basuras  
Conductos verticales de basuras



Líquidos ----- Bajantes pluviales y negras  
Pozos  
Depuradoras, etc.

- De Ventilación.

Chimeneas  
Shunt  
Conductos de ventilación

- De Protección.

Alarmas  
Extintores de incendios, etc.

- De Transporte.

Ascensores  
Montacargas  
Escaleras mecánicas  
Conductos hidroneumáticos

- De Accesos.

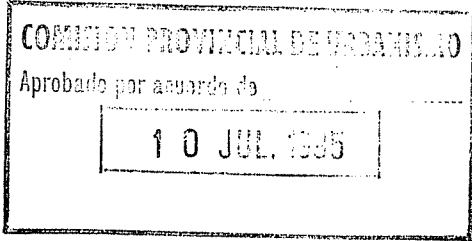
Portales  
Escaleras

- De Aparcamiento.

Rampas  
Garages

- De Almacenamiento.

Trasteros, etc.



U S O U R B A N I S T I C O

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

- DOTACION.

Se entiende por dotación la proporción que existe de un uso en relación a un parámetro fijo de otro uso.

- INTENSIDAD DE USO.

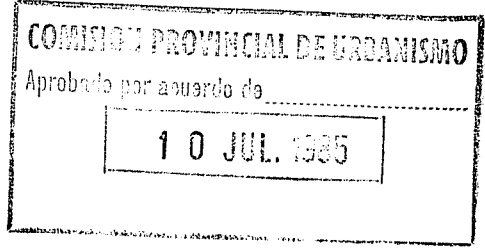
Se entiende por intensidad de uso, el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y que se suele utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.

- CATEGORIA DE USO.

Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones -- que se permiten para cada uso específico, definidas por su intensidad o por su situación con respecto a las edificaciones o respecto a otros usos previstos en la ordenación.

La situación de cada uso específico será variable también según el modelo territorial, el tipo de ordenación pretendido o el carácter global de la zona.





DETERMINACIONES DE LOS USOS URBANISTICOS

Se establecen a continuación las diferentes determinaciones específicas que genéricamente admite el concepto de uso urbanístico con el fin de lograr definir adecuadamente a través de las Normas y Ordenanzas el uso pretendido en el suelo ordenado.

A) En función de su concreción en el planeamiento.

USOS GLOBALES

Son aquellos que se definen en el planeamiento como usos principales para cada zona o sector, que determinan el carácter de la zona y en los que se suponen comprendidos una serie de usos complementarios, alternativos o compatibles con ese uso principal.

El carácter global del uso varía en función del criterio o modelo de ordenación perseguido y de la figura de planeamiento de que se trate.

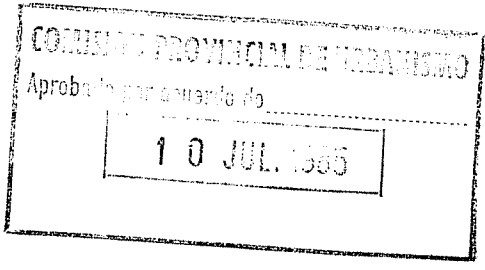
USOS PORMENORIZADOS.

Son aquellos que corresponden a la concreción detallada de los usos admitidos en la ordenación por tratarse del escalón último de planeamiento, definiéndose los usos específicos y sus categorías dentro de cada zona ordenada.

B) En función de su permisión.

USOS PERMITIDOS.

Son aquellos que a través de su regulación en el planeamiento son admisibles de llevar a efecto en el territorio ordenado.



- USOS PROHIBIDOS.

Son aquellos que expresamente se indique en la regulación de las Normas y Ordenanzas como inadmisibles por contravenir las previsiones de la Ordenación o por resultar incompatibles con los permitidos en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes de la legislación urbanística.

C) En función de su previsión dentro de la ordenación.

USOS PRINCIPALES.

Son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en la ordenación de una zona, parcela o sector.

USOS COMPLEMENTARIOS.

Son aquellos que se establecen como necesarios en una determinada proporción en relación al uso principal para que resulte adecuada la ordenación.

USOS EXCLUYENTES.

Son aquellos usos que se establecen como principales y a su vez incompatibles con cualquier otro de los regulados en el planeamiento.

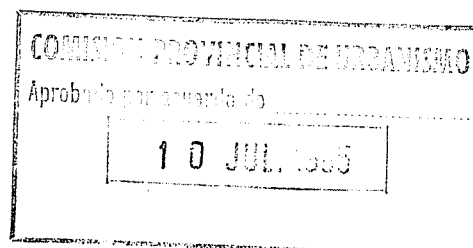
USOS ALTERNATIVOS.

Son aquellos que se establecen con carácter opcional y cuya elección definitiva se produce con un planeamiento de menor rango o directamente con la edificación.

D) En función de su continuidad.

USOS PERMANENTES.

Aquellos que se prevén en la ordenación como fijos y continuos a través del tiempo.



### USOS PROVISIONALES.

Son aquellos que se establecen de forma temporal que no precisan obras o instalaciones permanentes, siempre y cuando no dificulten la ejecución de la ordenación.

#### E) En función de su simultaneidad.

##### USOS COMPATIBLES.

Son aquellos que pueden simultanearse conjuntamente dentro de la ordenación con el permitido como principal o complementario.

##### USOS INCOMPATIBLES.

Son aquellos que por no poderse simultanear con el uso permitido directamente o por elección alternativa o con el que se prevea como concluyente, resultan prohibidos en la ordenación.

#### F) En función de titularidad o carácter de utilización.

##### USOS PRIVADOS.

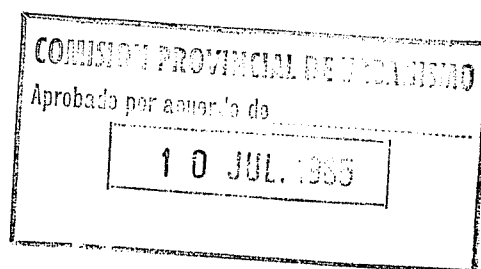
Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno o edificación.

##### USOS PRIVADO-COMUNITARIOS.

Son aquellos usos que se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a normas de usos públicos pero con utilización privada de carácter comunitario por tratarse de algún tipo de copropiedad.

##### USOS PUBLICOS.

Son aquellos usos cuya utilización es libre y descrecional, prevista para toda la población, bien sea en terrenos de dominio público o de dominio privado.



### USOS PUBLICOS - RESTRINGIDOS.

Son aquellos usos previstos para su utilización gratuita o - prácticamente gratuita por toda la población, que suelen pres- tarse por entes públicos, sobre terrenos de dominio público o privado, con unas limitaciones y restricciones de uso según - la regulación específica que establece la Administración para cada caso.

### USOS PUBLICOS - RESERVADOS.

Son aquellos usos previstos para su utilización por toda la - población a cambio de una contraprestación económica por su - disfrute, quedando a discreción de la propiedad que suele ser privada, ejercer el derecho de admisión.

G) En función de su diferente función, destino o utilización.

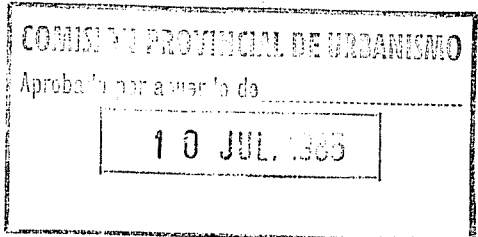
### USOS FUNDAMENTALES.

Son las agrupaciones básicas que existen de los diferentes ti- pos de usos:

- \* Libres.
- \* Residenciales.
- \* Industriales.
- \* Terciarios.

### USOS ESPECIFICOS.

Son los diferentes tipos de usos en que se subdividen los - usos fundamentales en la ordenación urbana, bien sea con ca- rácter global o pormenorizado.



TIPOLOGIA O CLASIFICACION DE USOS

Según su función, destino o utilización, los usos urbanísticos tal y como se han subdividido en fundamentales y específicos, se clasifican tipológicamente de la siguiente forma:

A) USOS LIBRES

Son aquellos que cumplen las funciones previstas en las zonas libres de edificación.

- Uso de Tráfico.

Es aquel que corresponde a la circulación entre distintas zonas a través del sistema viario.

Rodado: Corresponde a la circulación de vehículos privados, públicos o de mercancías. LTR

Peatonal: Corresponde a la circulación de las personas LTF

Ferrovial: Corresponde a la circulación de trenes LTF

Aéreo : Corresponde al tráfico aéreo.

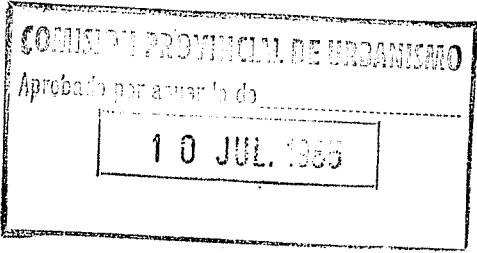
- Uso de Protección.

Es aquel que corresponde a aquellas superficies previstas como protecciones específicas. Lp

- Uso de Recreo y Expansión.

Es aquel que corresponde a todos los sistemas de espacios libres y zonas verdes, así como a las superficies libres que tengan por objeto cubrir las necesidades de esparcimiento de la población. Pueden ser:

- \* Parque público LPP
- \* Jardines públicos y privados LT
- \* Areas peatonales LAP
- \* Areas de juegos infantiles LJI
- \* Areas libres deportivas públicas LD



B) USOS RESIDENCIALES.

Son aquellos en los que se utiliza la edificación para vivienda o habitáculo de los seres humanos con carácter permanente. Pueden ser:

- Uso de Vivienda Unifamiliar. RU.

Aquel uso de residencia de una edificación que corresponde a una única familia.

- Uso de Vivienda Multifamiliar. R.M.

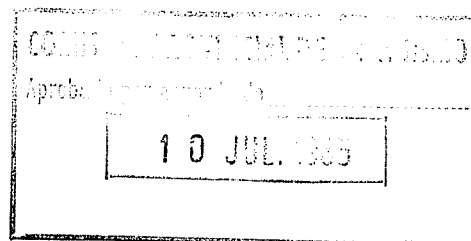
Aquel uso de residencia de una edificación cuando corresponde a varias familias, componiendo un conjunto de viviendas en régimen de comunidad.

- Uso de Apartamentos R.A.

Es aquel uso de vivienda multifamiliar de tamaño muy reducido con uno o dos dormitorios como máximo y con superficie útil por vivienda inferior a los 40 m<sup>2</sup>.

- Uso de Residencia Especial. RE.

Es aquel uso residencial que se realiza de forma individual sin composición familiar y en grupos numerosos, tales como conventos, residencias universitarias, etc.



### C) USOS DE INDUSTRIAS

Son aquellos usos destinados a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento y distribución, conservación y mantenimiento de productos. Pueden ser:

#### - Uso de Industrias Extractivas IE.

Es un uso industrial que tiene por objeto la extracción y preparación inicial de las materias primas del territorio.

- \* Industrias minerales IEM
- \* Industrias forestales IEF

#### - Uso de Industrias Agropecuarias IAg.

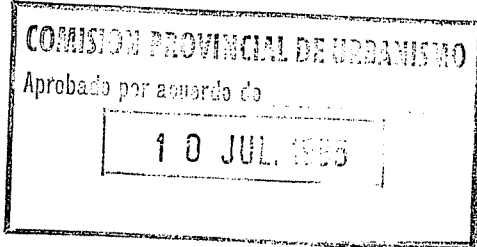
Es el uso industrial que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios (avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc).

Se distinguen tres tipos de categorías:

- Categoría 1ª : Industrias agropecuarias pequeñas - aquellas con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- Categoría 2ª : Industrias agropecuarias medianas, aquellas con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>
- Categoría 3ª : Industrias agropecuarias grandes, - aquellas con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

#### - Uso de Industria Almacén IA.

Corresponde a este uso industrial al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos del uso comercial. Pueden ser:



Categoría 1<sup>a</sup> : Almacenes pequeños, con superficies inferiores a 500 m2.

Categoría 2<sup>a</sup> : Almacenes medianos, con superficie inferior a 2.000 m2.

Categoría 3<sup>a</sup> : Almacenes grandes, con superficie superior a 2.000 m2.

- Uso de Industrias de Transformación. IT.

Corresponde este uso a aquellas industrias que se destinan a la elaboración y transformación de productos. Pueden ser:

Categoría 1<sup>a</sup> : Industrias pequeñas, con superficie menor de 400 m2 y potencia instalada inferior a 25 CV.

Categoría 2<sup>a</sup> : Medianas, con superficie menor de 2.000 m2 y potencia instalada inferior a 100 CV.

Categoría 3<sup>a</sup> : Grandes, con superficie superior a 2.000 m2 y potencia instalada superior a 100 CV.

- Uso de Industrias Taller y Artesana. ITA.

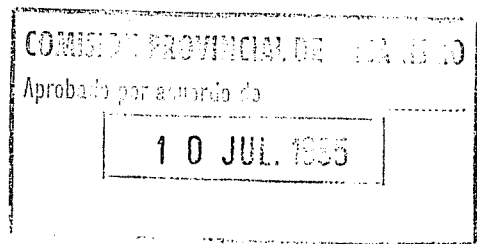
Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación así como a actividades de artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos. Pueden ser:

Categoría 1<sup>a</sup> : En plantas de piso

Categoría 2<sup>a</sup> : En plantas bajas o semisótanos

Categoría 3<sup>a</sup> : En edificación independiente.





D) USOS TERCIARIOS.

Son todos aquellos usos urbanísticos relacionados con las actividades terciarias.

1.- USOS DE OFICINAS

Incluye todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático.

- Uso de Oficinas Públicas. OP.

Corresponde a todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático de uso público.

- Uso de Oficinas de Gestión. OG.

Corresponde a las oficinas destinadas a facilitar servicios financieros de gestión y asociación, tales como Bancos, Agencias, etc.

- Uso de Oficinas Profesionales. OPr.

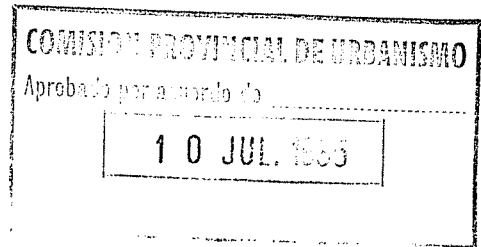
Corresponden a aquellas oficinas donde se realizan actividades profesionales individuales como farmacia, notaría, registro, abogados, médico, veterinario, etc.

- Uso de Oficinas Empresariales. OF.

Corresponde a oficinas que atienden las actividades burocráticas de las empresas privadas.

- Uso de Oficinas Auxiliares. OA.

Corresponde a aquellas oficinas anexas a edificios con otros usos.



## 2.- USOS DE COMERCIO

Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa o permutas de mercancías al por menor.

### - Uso de Comercio de Alimentación. CA.

Corresponde a la venta de alimentos.

### - Uso de Comercio de Artículos Personales.

Corresponde a la venta de todo tipo de artículos personales para la población y servicios personales como peluquería, estanco, etc.

### - Uso de Comercio del Hogar.

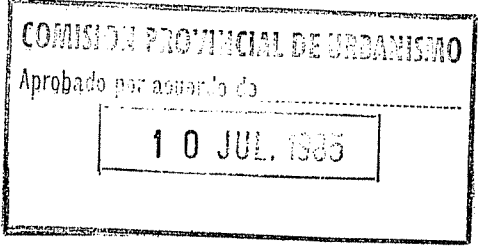
Corresponde a todo tipo de venta de artículos para el hogar como muebles, electrodomésticos, droguería.

### - Uso de Comercio de Equipo.

Corresponde a la venta de artículos de equipos industriales, etc.

### - Uso de Comercio Mixto.

- + Bazares
- + Supermercados
- + Hipermercados



3.- USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Corresponde a todas aquellas actividades de equipamiento por tener como objetivo fundamental la prestación de un servicio pero con carácter de uso público reservado y con una finalidad fundamentalmente lucrativa.

- Uso de Equipo Comercial de Espectáculos. EC-E

Corresponde a aquellos usos donde se realiza algún tipo de espectáculo. Puede ser:

- + Deportivos: EC-ED - Campos de fútbol, polideportivos, circuitos, etc.
- + Culturales: EC-EC - Cines, teatros, óperas, auditoriums;
- + Especiales: EC-EE - Plaza de toros, canódromos, peleas de gallos, etc.

- Uso de Equipo Comercial de Hostelería. EC-H.

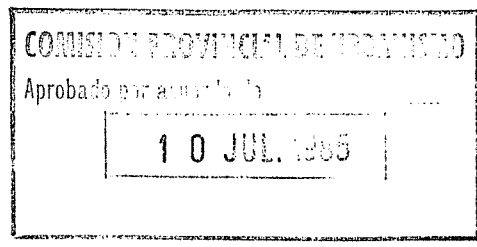
Son aquellos usos que cubren necesidades de residencia y alimentación.

- + Residencia -- Fija - Hoteles, Hostales, Moteles EC-HRF  
                  Movil- Camping EC-HRM
- + Alimentación- Restaurantes, autoservicios, etc FC-HA

- Uso del Equipo Comercial Recreativo. CER.

Son aquellos previstos para el recreo y la relación humana. Pueden ser:

- + De relación como      Bares                              EC-RR  
                                 Cafeterias  
                                 Bailes  
                                 Discotecas  
                                 Pubs
- + De juegos                      Casinos                              EC-RJ  
                                 Bingos  
                                 Billares, etc
- + Sociales, clubs, etc                              EC-RS
- + Deportivos, campo de golf, hípica, circuitos de moto-cross, etc, piscinas, polideportivos, EC-RA



- Uso de Equipo Comercial Docente. EC-D.

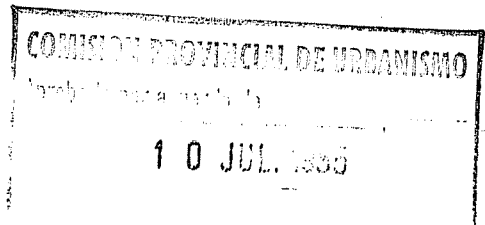
Son aquellos locales o instalaciones destinadas a la enseñanza, como academias, colegios, etc.

- Uso de Equipo Comercial de Atracciones. EC-A.

Son aquellos destinados a la expansión de la población como ferias, zoológicos, parque de atracciones, etc.

- Uso de Equipo Comercial de Transportes CET.

Son aquellos destinados a la prestación de un servicio de transporte como son estaciones de servicios, garages, y aparcamientos públicos, etc.



#### 4.- USOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Son aquellos usos de equipamiento para satisfacer necesidades básicas de la población pero con un carácter público restringido que limita su uso a una parte de la población.

##### - Uso de equipamiento cultural. EC.

Son aquellos que prestan una actividad de tipo cultural, como centros de conferencias, museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, etc.

##### - Uso de equipamiento escolar. EE.

Son aquellos que prestan un servicio de enseñanza como colegios, jardines de infancia, institutos, centros de formación, universidades, etc.

##### - Uso de equipamientos deportivos. ED.

Son todos aquellos que tienen instalaciones para el desarrollo del deporte.

##### - Uso de equipamiento asistencial. EA.

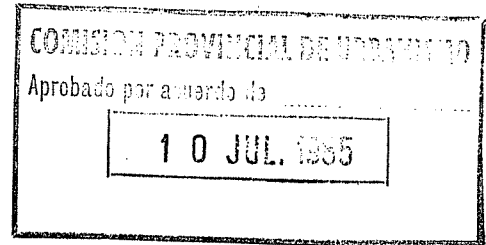
Son todos aquellos que prestan un servicio asistencial como guarderías, asilos, orfanatos, etc.

##### - Uso de equipamientos religiosos. ER.

Son aquellos que prestan un servicio religioso, como iglesias, ermitas, casas parroquiales, etc.

##### - Uso de equipamientos sanitarios. ES.

Son aquellos que prestan un servicio sanitario.



## 5.- USOS DE SERVICIOS ESPECIALES.

Corresponde a aquellos servicios públicos básicos de la - población que se utilizan como usos público-restringidos por toda la población.

### - Uso de Servicios de Información y Comunicaciones. SIC.

Son aquellos que prestan un servicio para la comunica-- ción de la población, como cabinas telefónicas, teléfo- nos, correos, telégrafos, etc.

### - Uso de Servicios de Transporte. ST.

Son aquellos que prestan un servicio para el transporte de las personas, como son terminales de autobús, esta- ciones, aeropuertos, puertos, playas de aparcamiento, - etc.

### - Uso de Servicios de Defensa y Seguridad. S-DS.

Son aquellos que corresponden a asegurar la seguridad - ciudadana como la Guardia Civil, Policía Nacional, Poli- cía Municipal.

### - Uso de Servicios Especiales Urbanos. SU.

Corresponde a aquellos servicios exigibles a las áreas urbanas como servicios de limpieza, bomberos, matade-- ros, cementerios, etc.

C) USO DE INSTALACIONES ESPECIALES.

Corresponde estos usos a todas aquellas instalaciones que se requieren para dotar de infraestructuras al área urbana o que se requieren para completar los usos de servicios especiales.

- Uso de Instalaciones Especiales de Comunicaciones. IEC.

Corresponde a aquellas instalaciones previstas para las comunicaciones de información como repetidores de televisión, centrales telefónicas, antenas, etc.

- Uso de Instalaciones Especiales de Transporte. IET.

Corresponde a aquellas instalaciones necesarias para -- que funcionen los servicios de transporte urbano e interurbano, puertos, depósitos de combustible, almacenes ferroviarios, etc.

- Uso de Instalaciones Especiales de Infraestructuras. IEI.

Corresponde a las instalaciones necesarias para prestar los servicios de infraestructuras tanto urbanas como interurbanas.

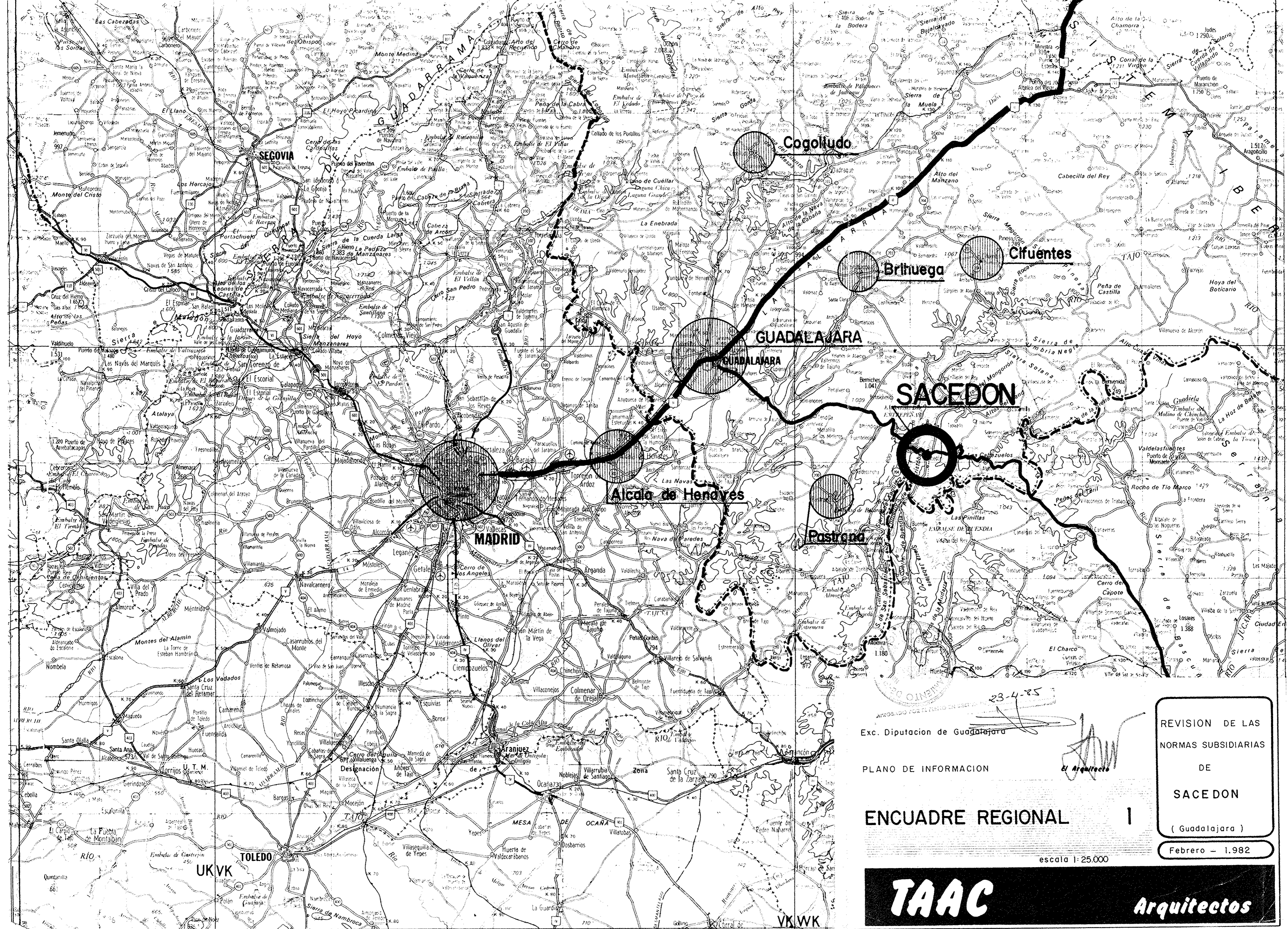
- + De agua ----- Depósitos, depuradoras, embalses.
- + De saneamiento ---- Depuradoras, colectores, etc.
- + De electricidad --- Centros de transformación, líneas de conducción.
- + De gas ----- Depósitos
- + De basuras ----- Vertedero

- Uso de Instalaciones Especiales Militares. IEM.

Corresponde a aquellos usos de las instalaciones militares para la defensa del territorio.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Proyecto de *Revisión NMS* del municipio de *Sacedón*, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día *10 de julio de 1.985*

Guadalajara, *14 de Julio* de *1.985*  
El Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo



23-4-85  
APROBADO POR EL TRIBUNAL DE INGENIEROS  
Exc. Diputación de Guadalajara  
PLANO DE INFORMACION  
El Arquitecto

# ENCUADRE REGIONAL

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
( Guadalajara )  
Febrero - 1.982

escala 1:25.000

# TAAC

Arquitectos



# PROVINCIA DE GUADALAJARA

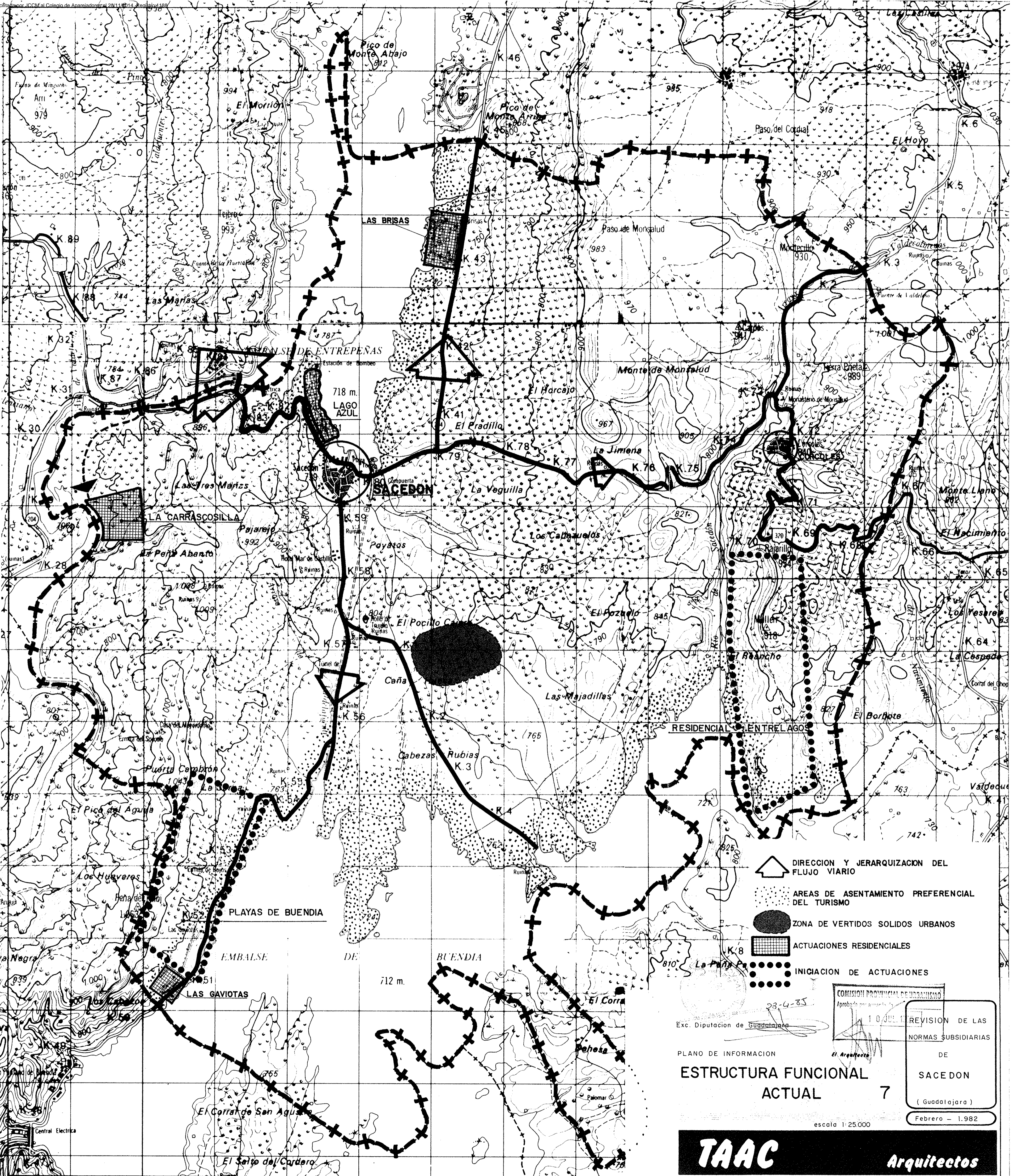
ESCALA DE 1:200.000




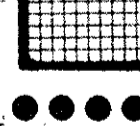



- ==== CARRETERAS NACIONALES
  - ==== ID. COMARCALES
  - ==== ID. LOCALES
  - ==== CAMINOS VECINALES
  - ==== Ferrocarril
  - Limite de Provincia
  - ==== CAMINOS MUNICIPALES
  - ==== CAMINOS DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO
  - ==== CAMINOS DE I.C.O.N.A.
  - ==== CAMINOS RURALES
- ⬢ Capital de Provincia
  - Cabeza de Partido
  - Pueblo
  - Caserío
  - ~~~~~ Rios
  - ~~~~~ Pantanos

Exc. Diputación de Guadalajara  
 PLANO DE INFORMACION  
**SITUACION COMARCAL** 2  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982  
 escala 1:25.000

**TAAC** Arquitectos



-  DIRECCION Y JERARQUIZACION DEL FLUJO VIARIO
-  AREAS DE ASENTAMIENTO PREFERENCIAL DEL TURISMO
-  ZONA DE VERTIDOS SOLIDOS URBANOS
-  ACTUACIONES RESIDENCIALES
-  INICIACION DE ACTUACIONES

Exc. Diputación de Guadalajara

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por el Ayuntamiento de Sacedón

10 JUL 1985

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SACEDON (Guadalajara)

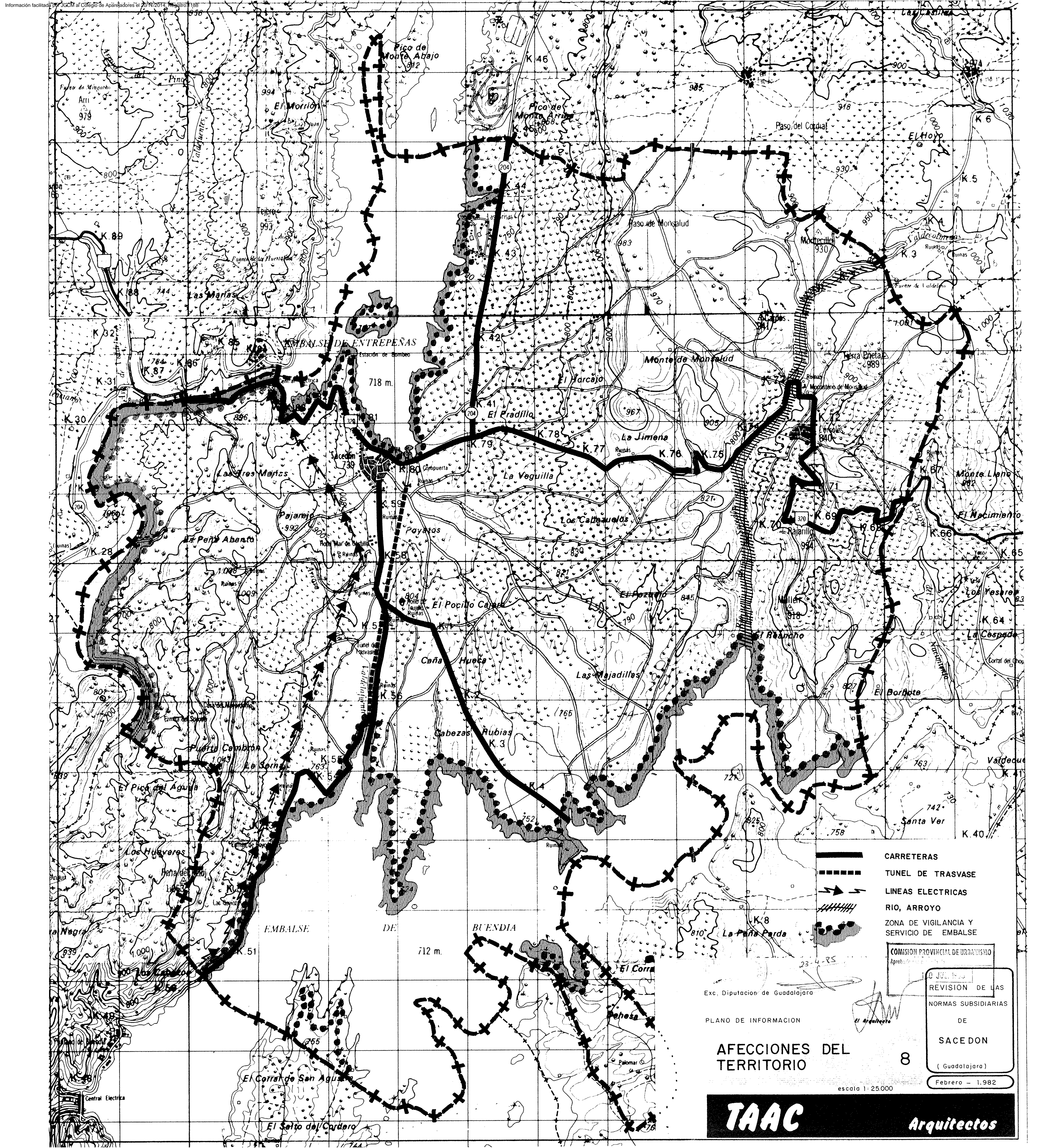
Febrero - 1.982






PLANO DE INFORMACION

**ESTRUCTURA FUNCIONAL ACTUAL**

7

escala 1:25.000



-  CARRETERAS
-  TUNEL DE TRASVASE
-  LINEAS ELECTRICAS
-  RIO, ARROYO
-  ZONA DE VIGILANCIA Y SERVICIO DE EMBALSE

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado el 23-4-82

Exc. Diputacion de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

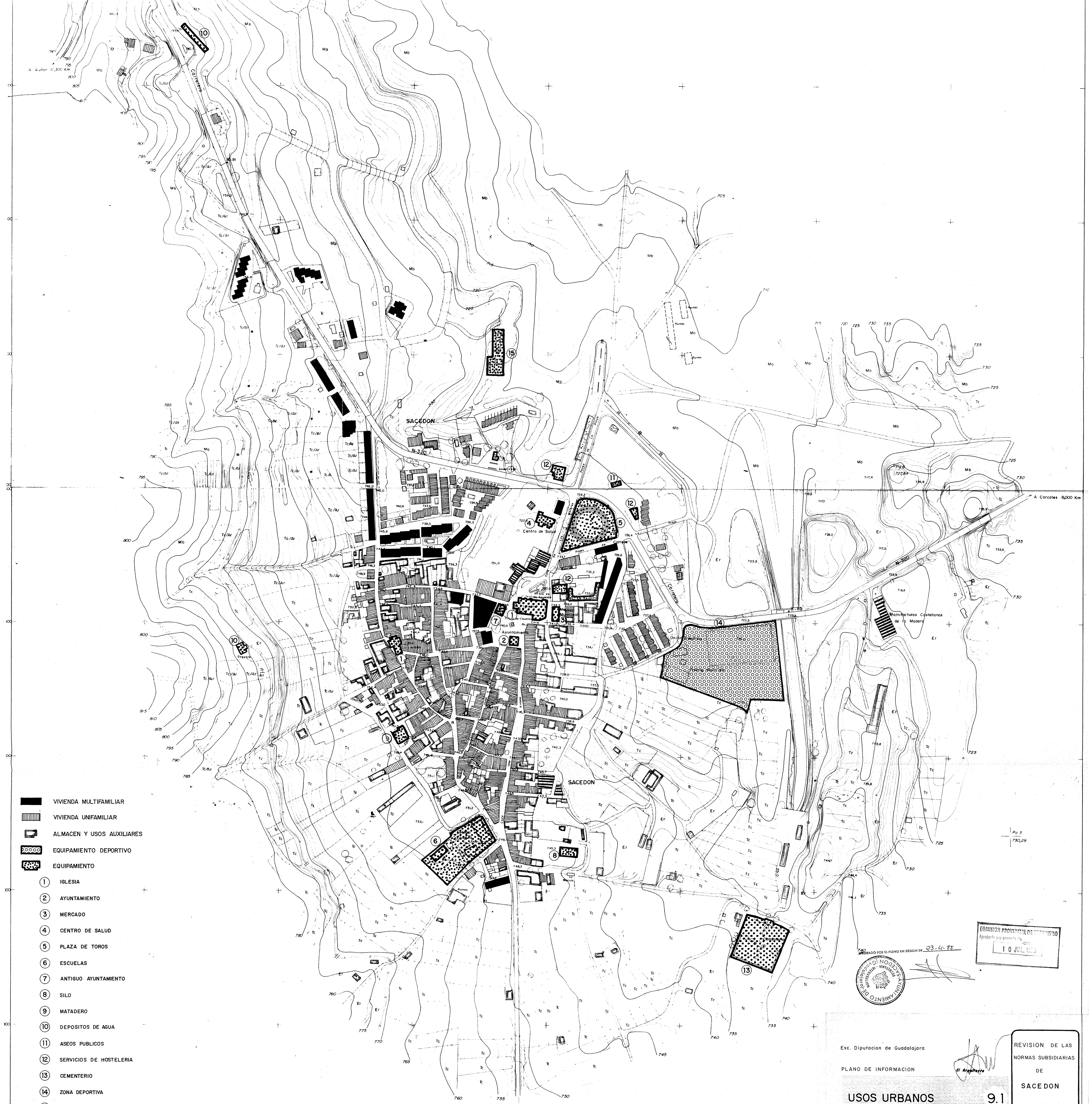
## AFECCIONES DEL TERRITORIO







8

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

escala 1:25.000

**TAAC** Arquitectos



-  VIVIENDA MULTIFAMILIAR
-  VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  ALMACEN Y USOS AUXILIARES
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
-  EQUIPAMIENTO
- ① IGLESIA
- ② AYUNTAMIENTO
- ③ MERCADO
- ④ CENTRO DE SALUD
- ⑤ PLAZA DE TOROS
- ⑥ ESCUELAS
- ⑦ ANTIGUO AYUNTAMIENTO
- ⑧ SILO
- ⑨ MATADERO
- ⑩ DEPOSITOS DE AGUA
- ⑪ ASEOS PUBLICOS
- ⑫ SERVICIOS DE HOSTELERIA
- ⑬ CEMENTERIO
- ⑭ ZONA DEPORTIVA
- ⑮ DEPURADORA
-  INDUSTRIA

EDICION PROVINCIAL DE PLANISMO  
Aprobado por el pleno en sesión de 23-4-85  
10 JUN 1985



Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

USOS URBANOS

SACEDON

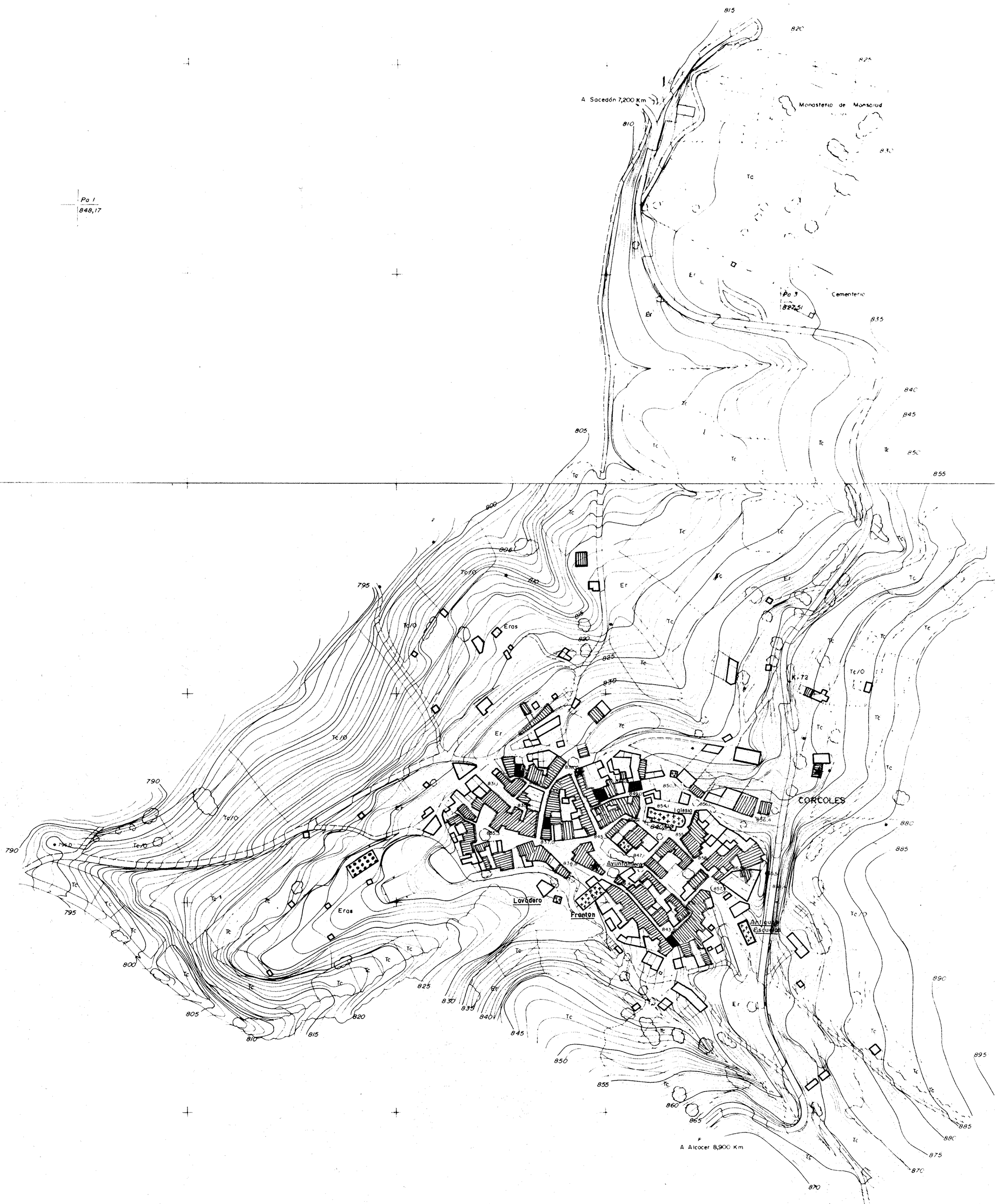
escala 1:2.000

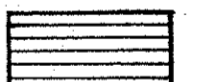


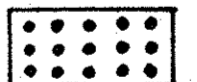
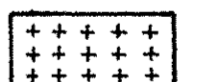

*El Arquitecto*

9.1

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos



-  VIVIENDA UNIFAMILIAR
-  VIVIENDA MULTIFAMILIAR
-  NAVES, COBERTIZOS, USOS AUXILIARES
-  INDUSTRIA AGROPECUARIA
-  EQUIPAMIENTOS
-  USOS TERCARIOS



COMISION PROVINCIAL DE REGISTRO  
 Aprobado en el momento de  
 10 JUL 1982

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

USOS URBANOS  
 CORCOLES

*El Arquitecto*

92

escala 1:2000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBDIARIAS  
 DE  
 SACEDON  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982



COMISION PROVINCIAL DE CATASTRO  
 Aprobado por acuerdo de  
**10 JUL 1995**

- DELIMITACION DE HACIENDA
- ▭ PARCELA URBANA
- ▭ PARCELA RUSTICA
- ▭ SUPERFICIE EDIFICADA

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

**PARCELACION**

SACEDON

*El Arquitecto*

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDON**  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

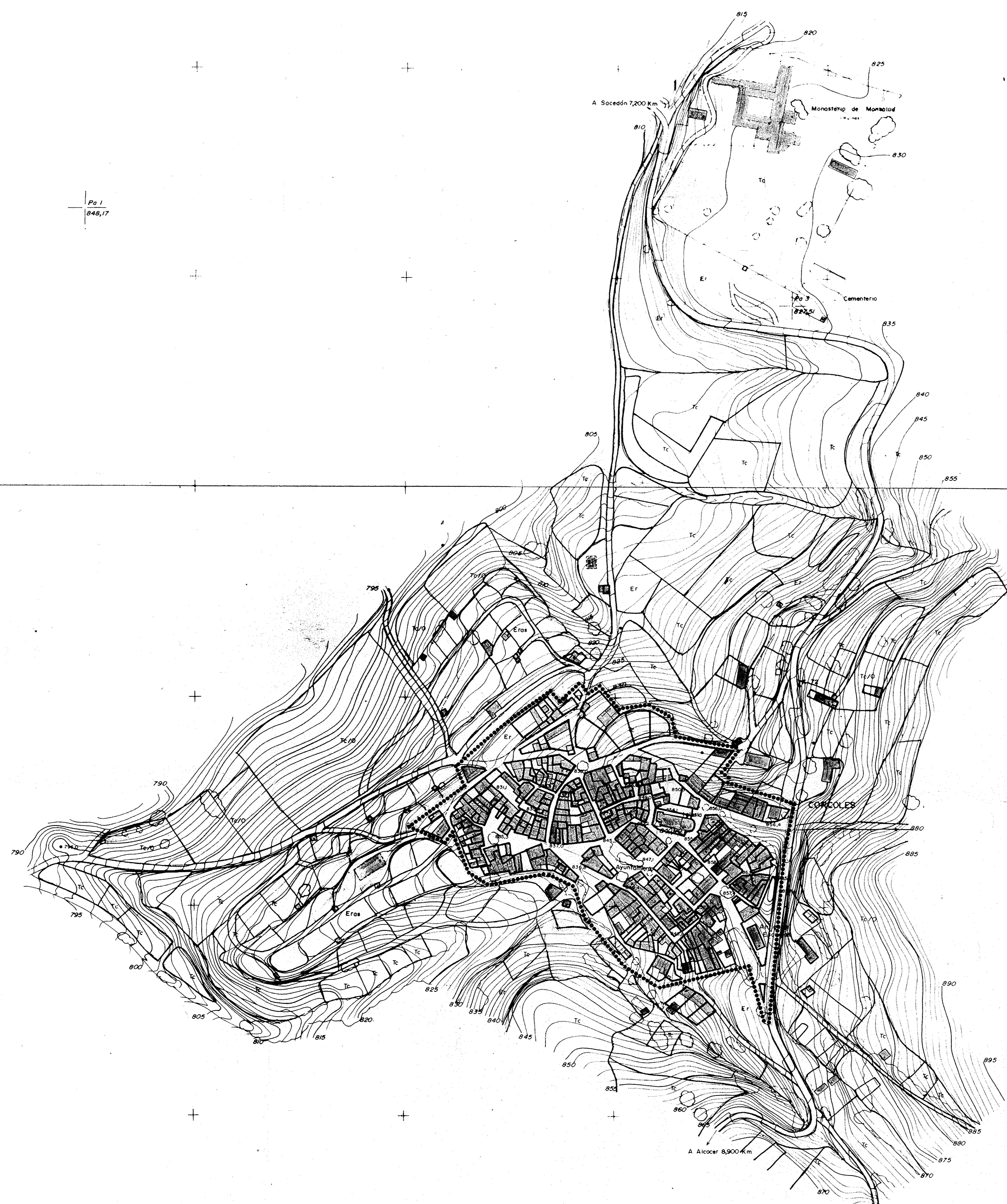
11.1

escala 1:2.000


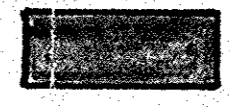

**TAAC** Arquitectos

A Buendia 17,000 Km

A Corcotes 8,200 Km



Pa 1  
848,17

-  PARCELACION URBANA
-  SUELO EDIFICADO
-  CASCO URBANO (DELIMITACION DE HACIENDA)

COMISION PROVINCIAL DE CASERIOS  
Aprobado por acuerdo de...  
10 JUL 1985



Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

PARCELACION

CORCOLES

11.2

escala 1:2.000





*El Arquitecto*

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

**TAAC** *Arquitectos*



Pz 3  
 730,29  
 COMISION PROVINCIAL DE PLANIFICACION  
 Aprobado por acuerdo de  
 10 JUL 1982

-  EDIFICACION DE 1 PLANTA
-  " 2 PLANTAS
-  " 3 "
-  " 4 " Y MAS

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

EDIFICACION

SACEDÓN

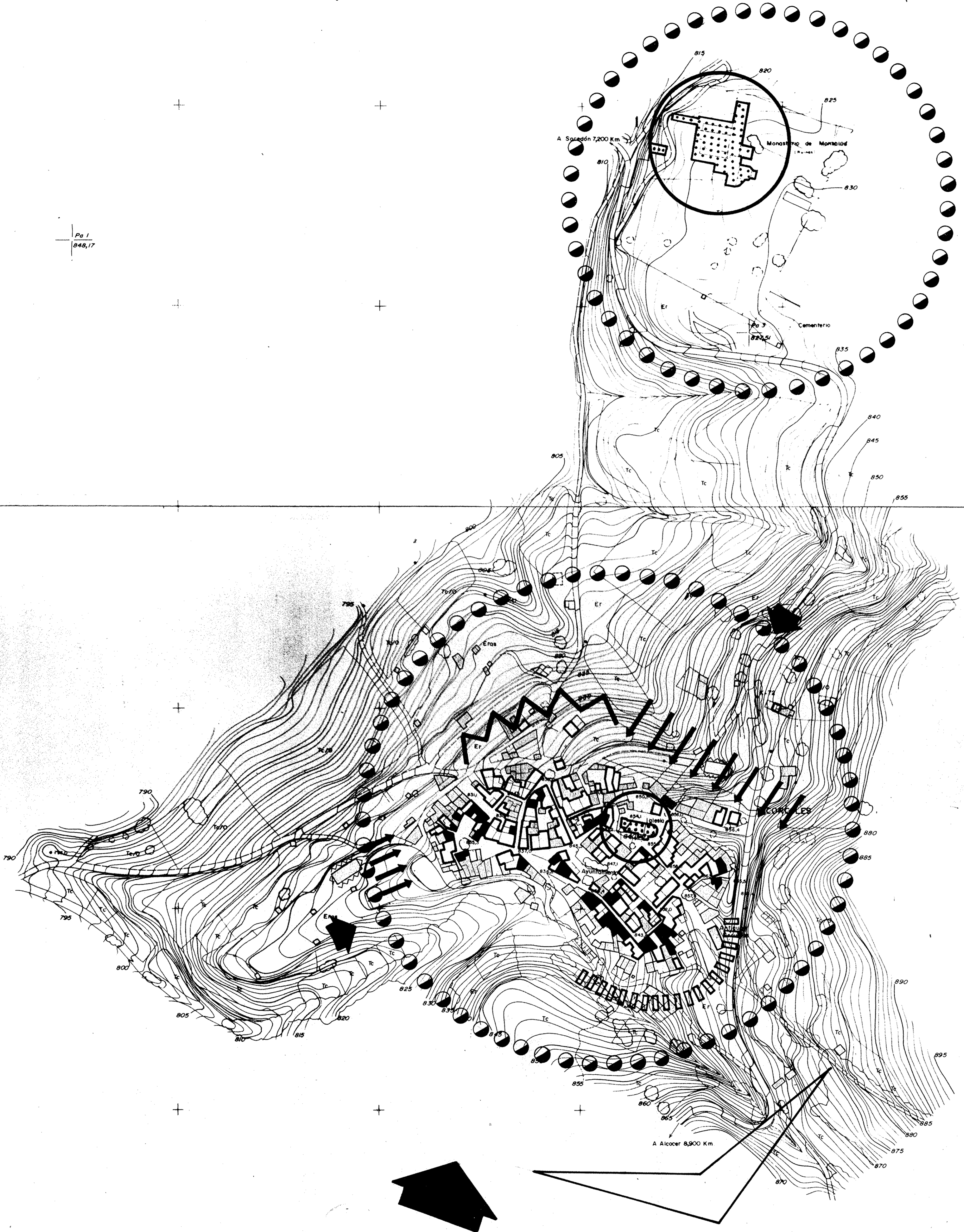
12.1

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
 SACEDÓN  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

escala 1:2.000

**TAAC** Arquitectos





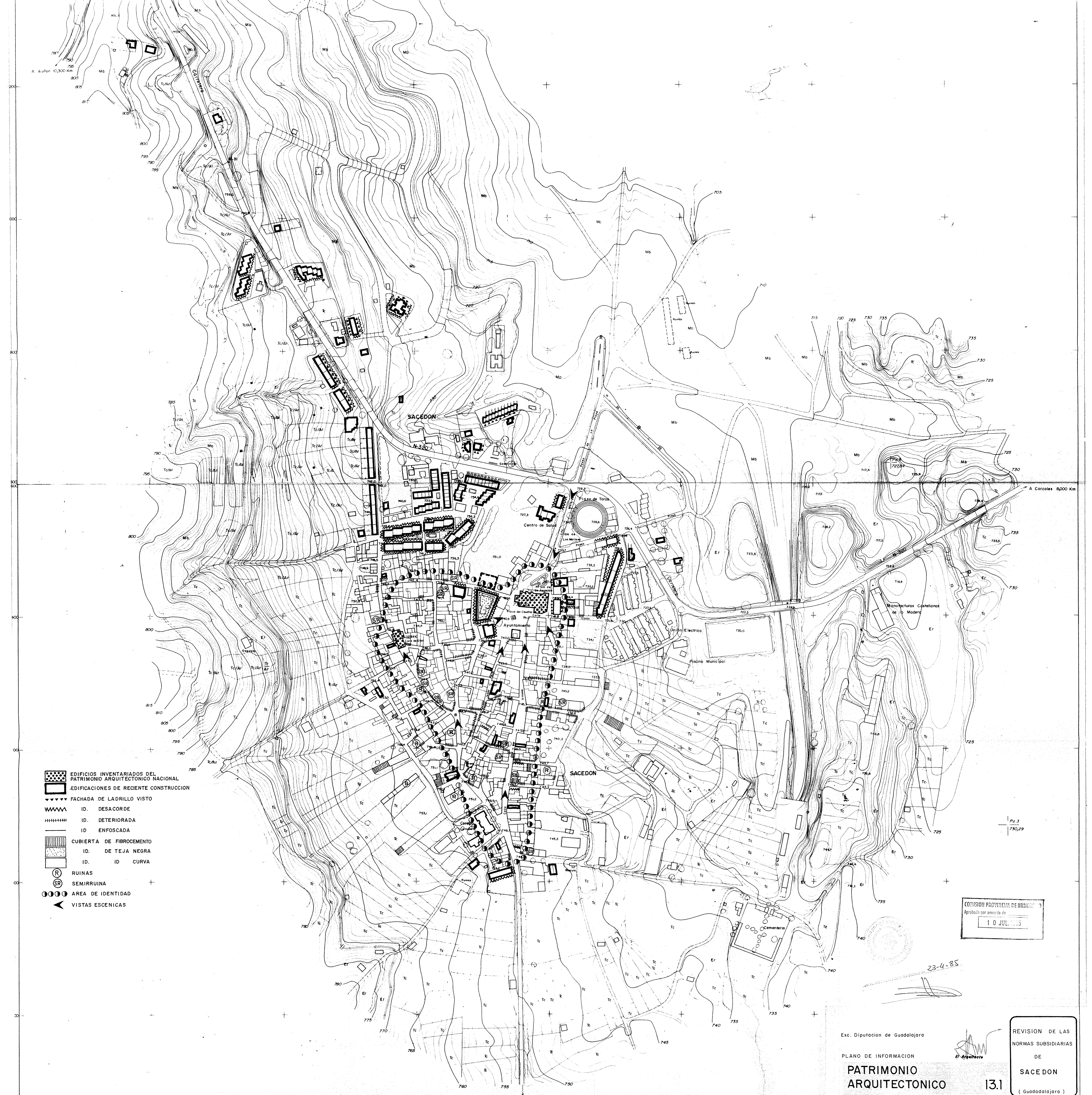
- NAVES DE CONSTANTE TIPOLOGICO NEGATIVO
- EDIFICIO DE INTERES
- EDIFICACION DE UNA ALTURA
- EDIFICACION DE DOS ALTURAS
- EDIFICACION DE TRES ALTURAS
- BORDES INCOMPLETOS
- BORDES DE VALOR PAISAJISTICO
- BORDE DEGRADADO
- PANORAMICAS DE INTERES DEL CONJUNTO URBANO
- ELEMENTO SOBRESALIENTE DE INTERES VISUAL
- CONJUNTO TIPOLOGICO DE INTERES
- VISTAS RELEVANTES

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de  
10 JUL 1982

Exc. Diputación de Guadalupe  
PLANO DE INFORMACION

EDIFICACION 12.2  
CORCOLES escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalupe)  
Febrero - 1.982



- EDIFICIOS INVENTARIADOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NACIONAL
- EDIFICACIONES DE REGENTE CONSTRUCCION
- FACHADA DE LADRILLO VISTO
- ID. DESACORDE
- ID. DETERIORADA
- ID. ENFOSCADA
- CUBIERTA DE FIBROCEMENTO
- ID. DE TEJA NEGRA
- ID. ID CURVA
- RUINAS
- SEMIRRUINA
- AREA DE IDENTIDAD
- VISTAS ESCENICAS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
 Aprobado por acuerdo de  
**10 JUL 1985**

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

**PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

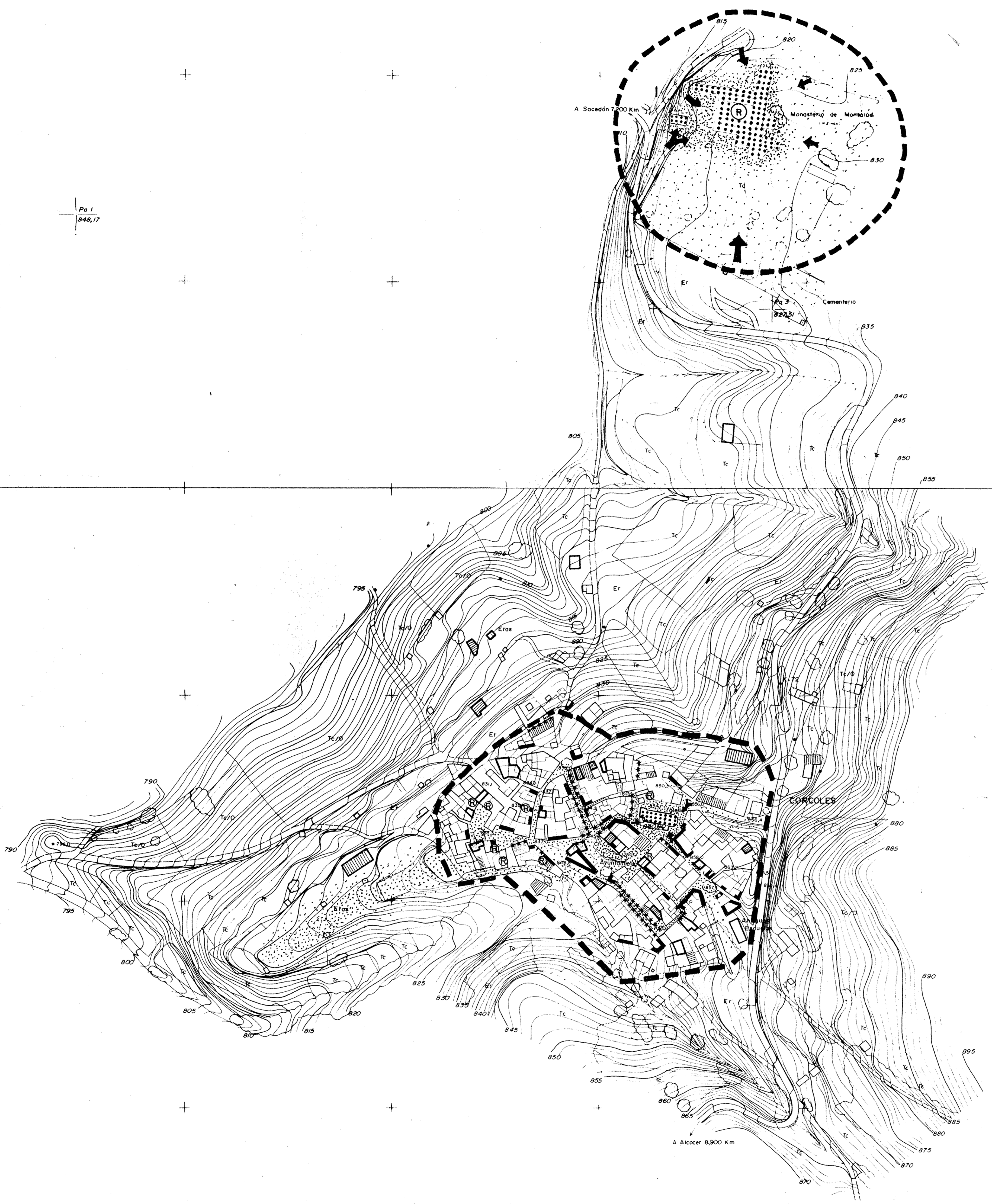
13.1

SACEDÓN


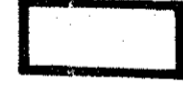
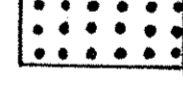

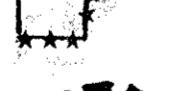




escala 1:2000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDÓN**  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos



Pa 1  
848,17

-  CUBIERTA DE FIBROCEMENTO
-  EDIFICACION RECIENTE
-  EDIFICIO DE INTERES- HISTORICO ARTISTICO
-  FACHADA DETERIORADA
-  FACHADAS REMOZADAS Y NUEVAS
-  AREAS DE IDENTIDAD
-  RUINAS
-  ESPACIOS SOBRESALIENTES DE INTERES AMBIENTAL
-  VISTAS ESCENICAS



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
 Aprobado por acuerdo de  
 10 JUL 1982

Exc. Diputación de Guadaluajara

PLANO DE INFORMACION

**PATRIMONIO  
 ARQUITECTONICO**

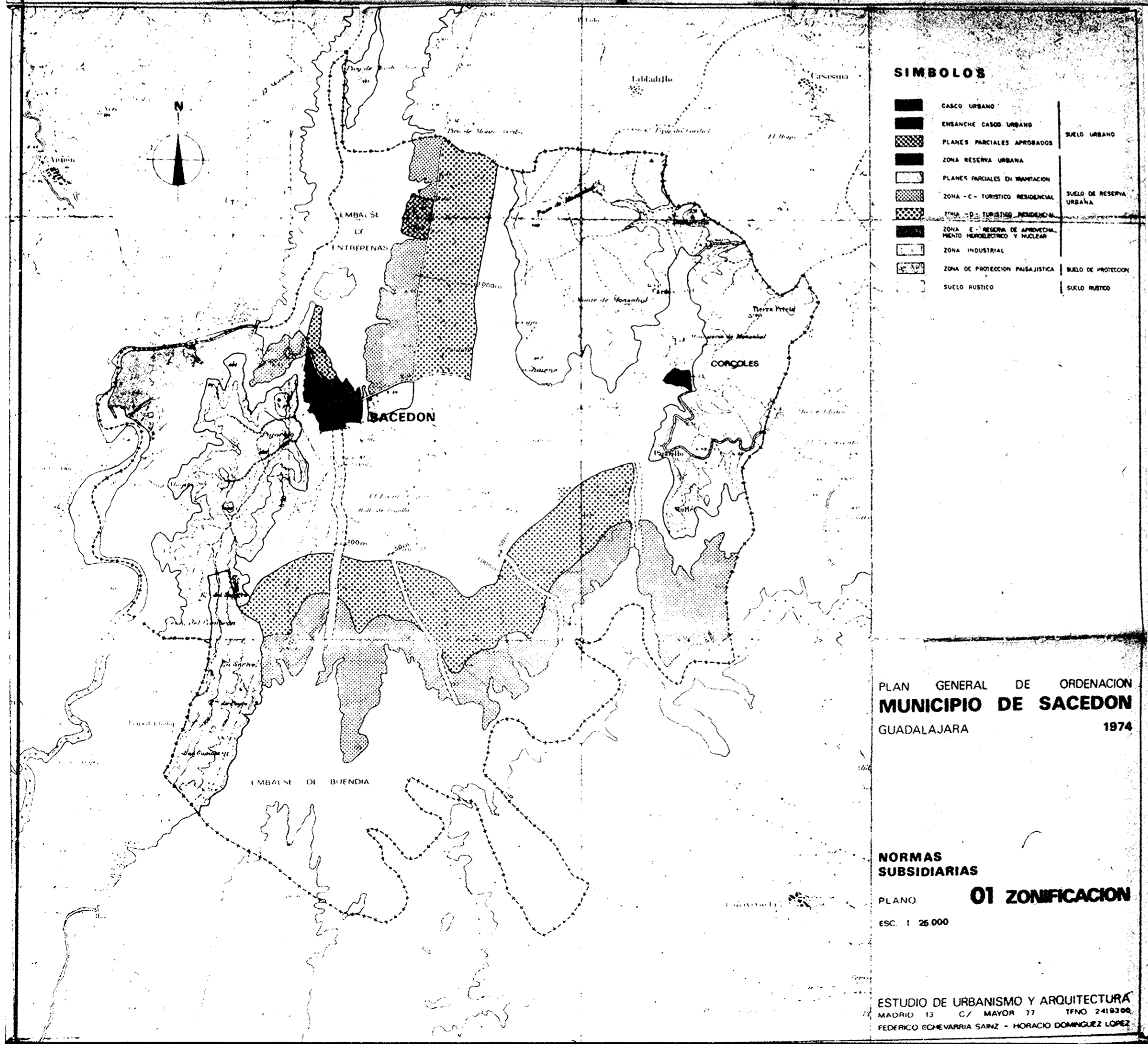
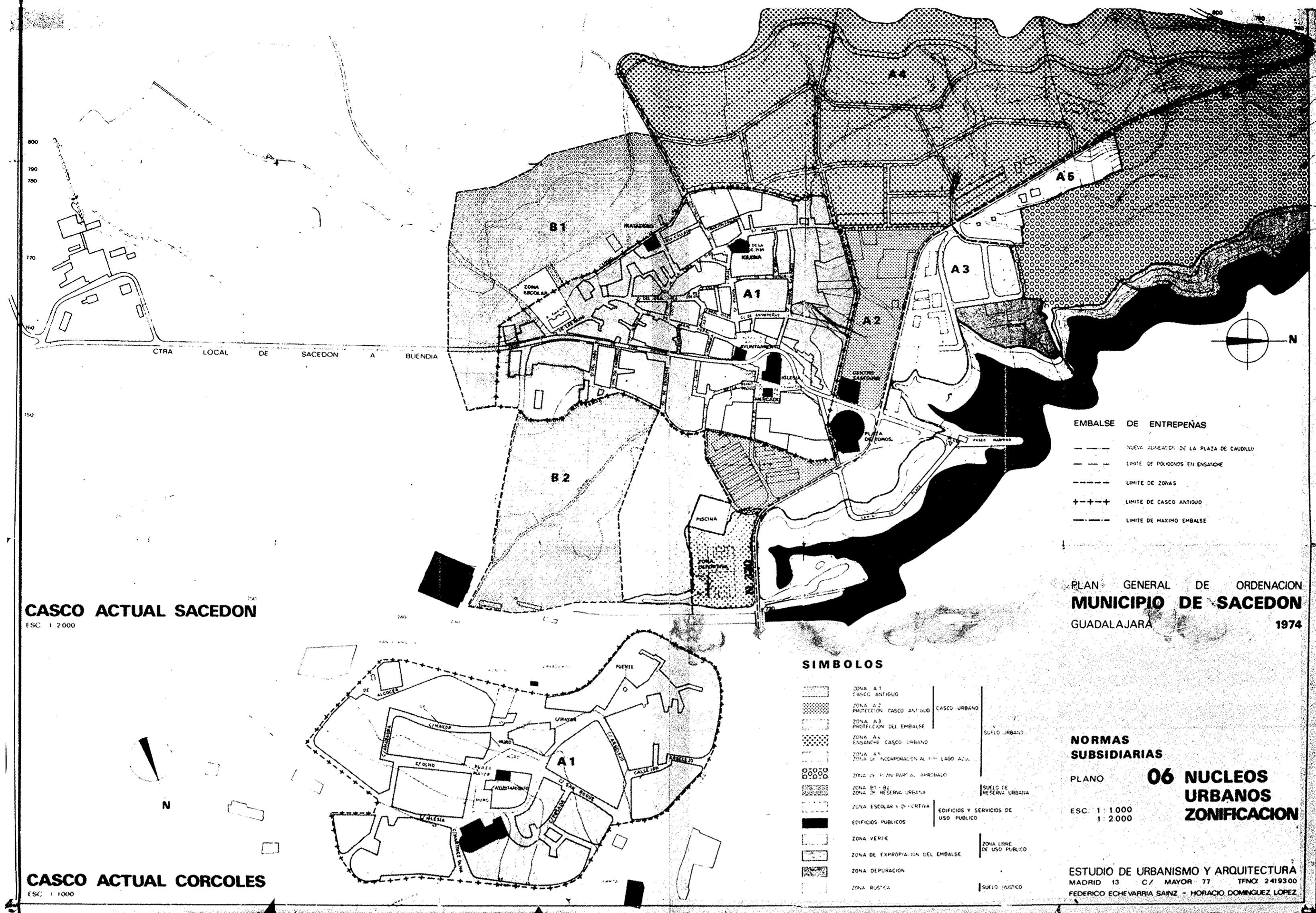
13.2

CORCOLES

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDON**  
 (Guadaluajara)  
 Febrero - 1.982

**TAAC** *Arquitectos*



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado en sesión de  
10 JUL 1985

ENCARGADO POR EL PLANO EN SESION DE 23-4-85

*El Arquitecto*

Exc. Diputación de Guadalajara

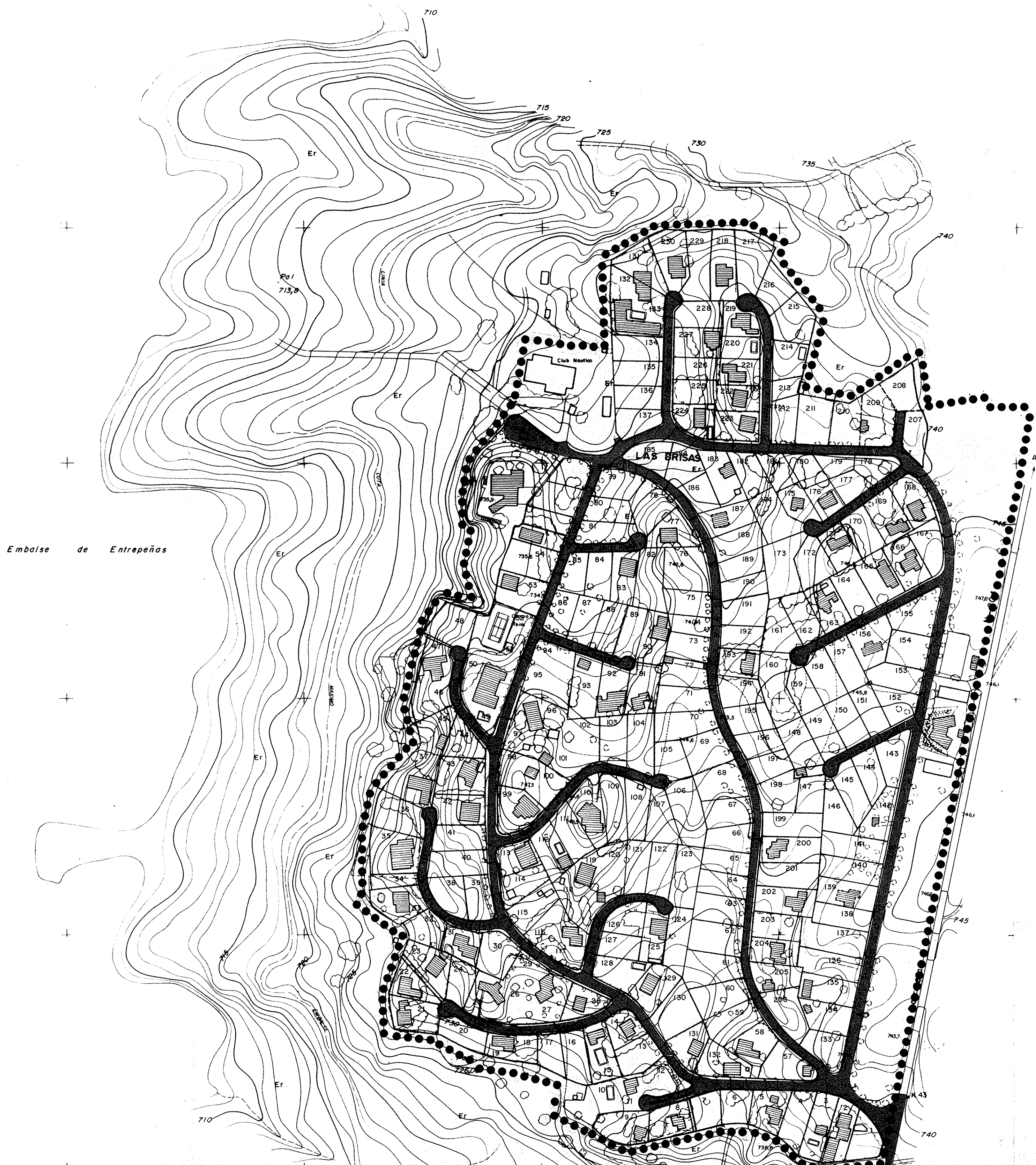
PLANO DE INFORMACION

**PLANEAMIENTO VIGENTE 17**

escala

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos



Embalse de Entrepeñas

- LIMITE URBANIZACION
- ▬▬▬▬▬▬▬ RED VIARIA
- ▮▮▮▮▮ EDIFICACIONES EXISTENTES

COMISION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO  
 Aprobada por acuerdo de  
**10 JUL 1982**



*Delimitación  
 Estado Actual  
 Red viaria  
 Club Nautico*

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

**LAS BRISAS**

**ESTADO ACTUAL**

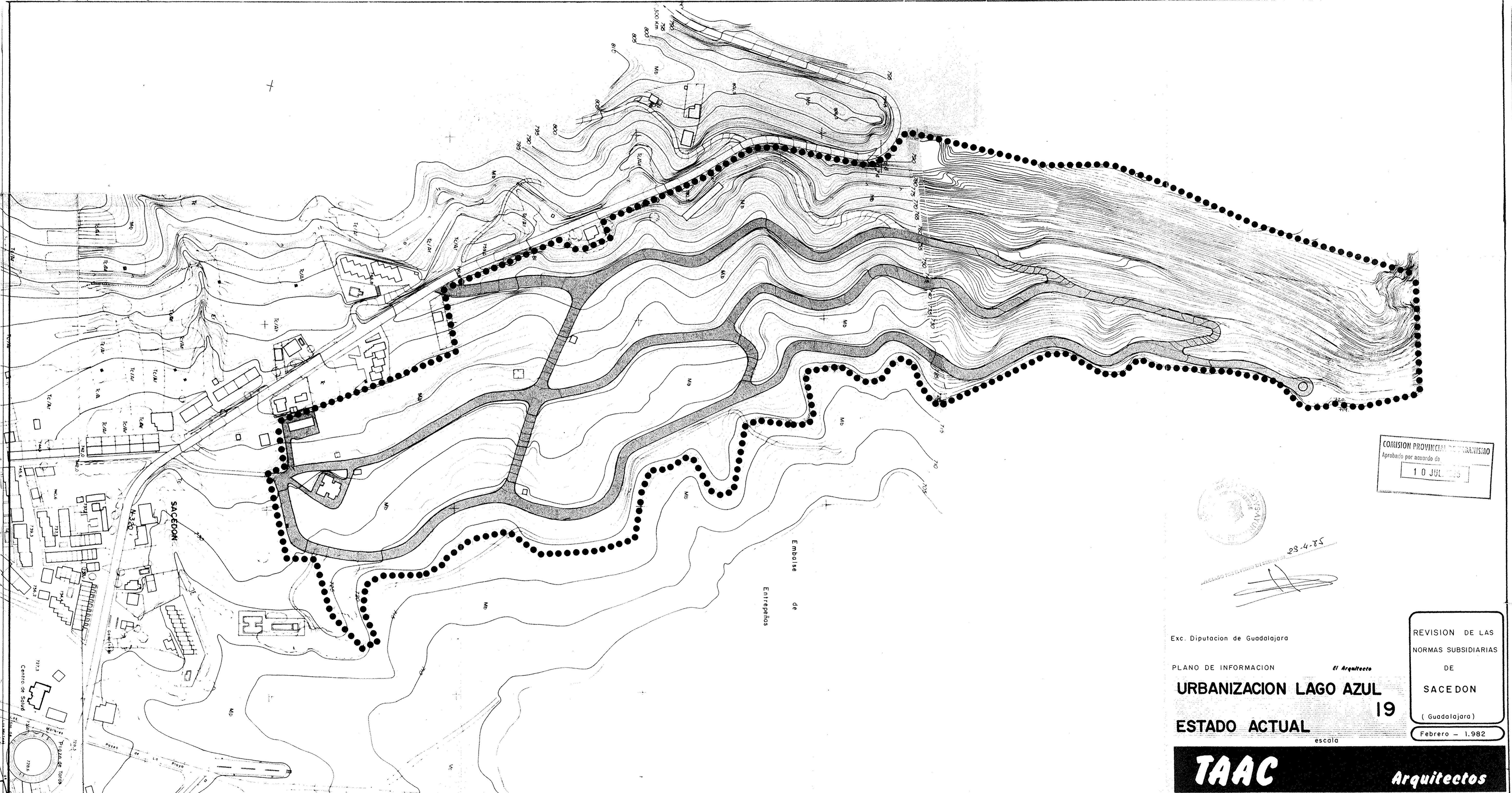
*El Arquitecto*

**18**

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDON**  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

**TAAC** **Arquitectos**



COMISION PROVINCIAL DE ORGANISMO  
 Aprobado por acuerdo de  
 10 JUL 1982



23-4-85  
 Aprobado por el Plano de Información de

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

El Arquitecto

**URBANIZACION LAGO AZUL**

**ESTADO ACTUAL**

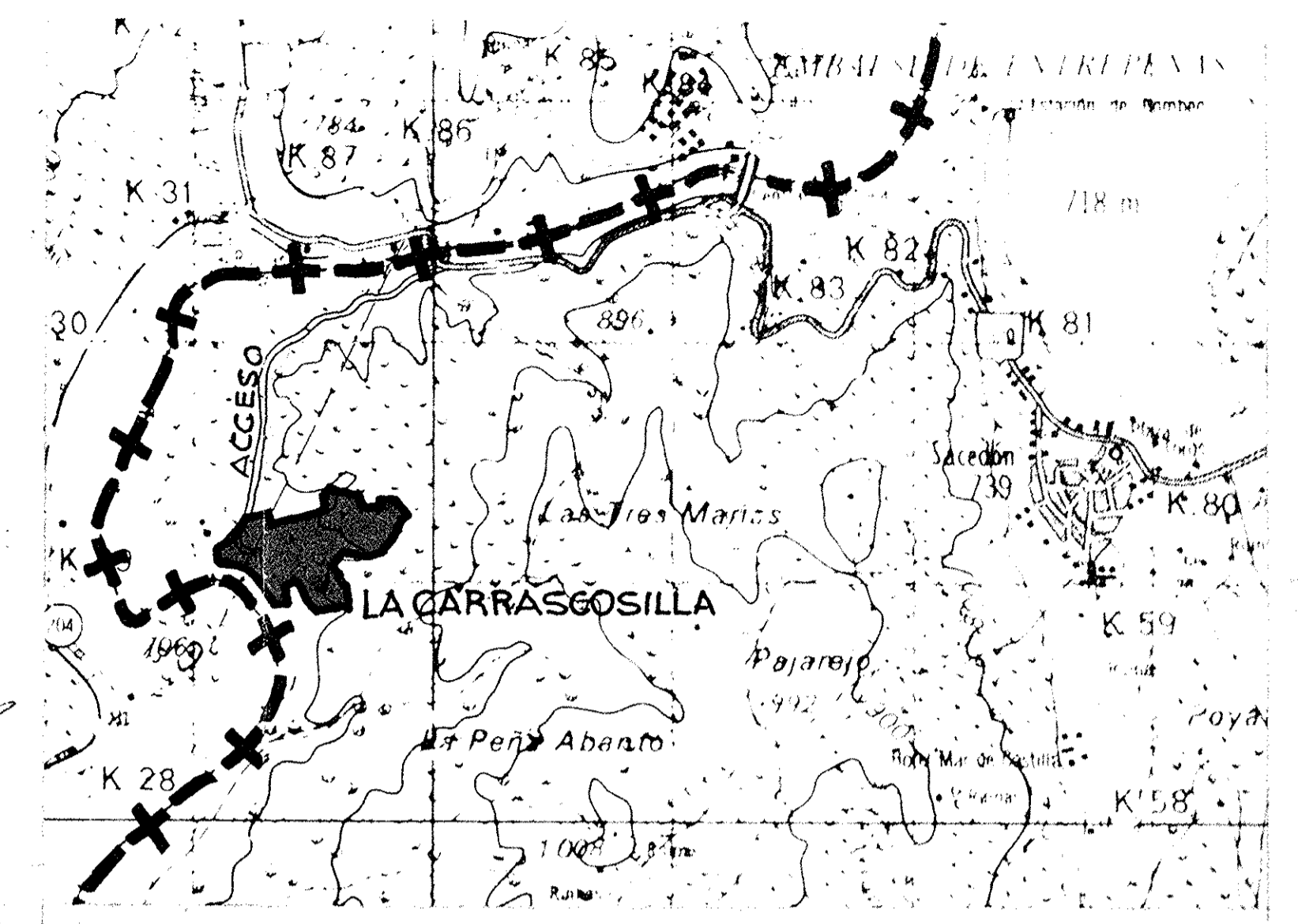
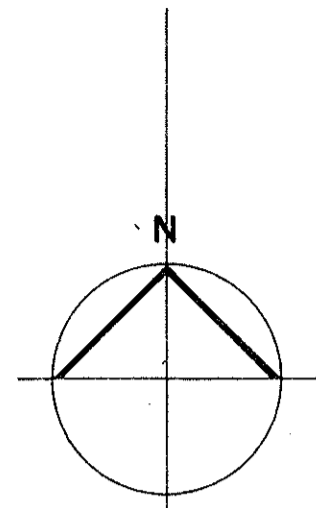
19

escala

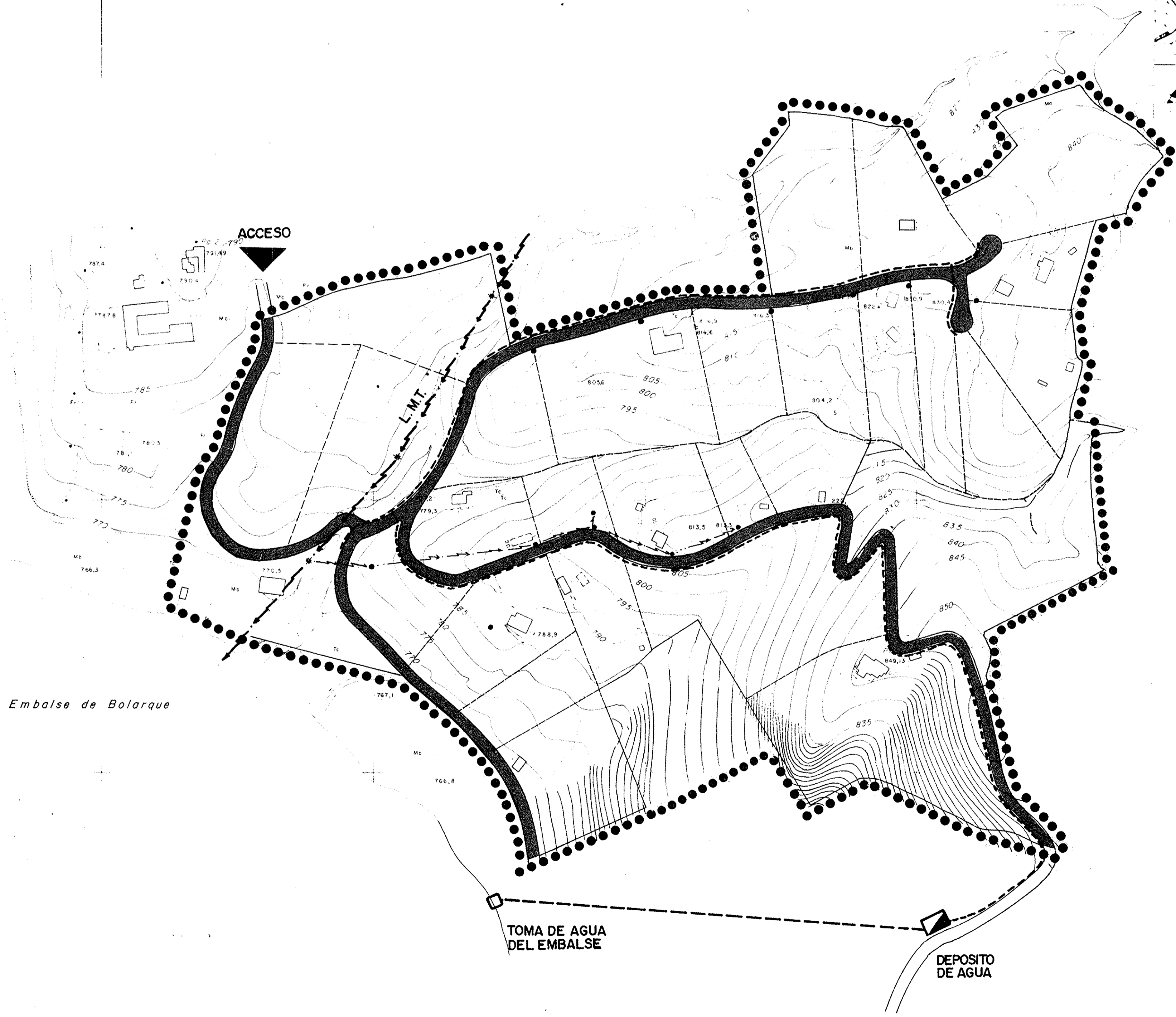
REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
 SACEDON  
 (Guadalajara)

Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos



SITUACION EN E=1:25.000



Embalse de Bolarque

COMISION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO  
Aprobado por acuerdo de  
10 JUL 1985

- DELIMITACION
- EDIFICACIONES EXISTENTES
- ▬ RED VIARIA
- ▬ RED DE E.E. Y POSTES
- - - PARCELACION ACTUAL
- - - RED DE AGUA



23-4-85  
Aprobado por el Pleno en sesión de

Exc Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

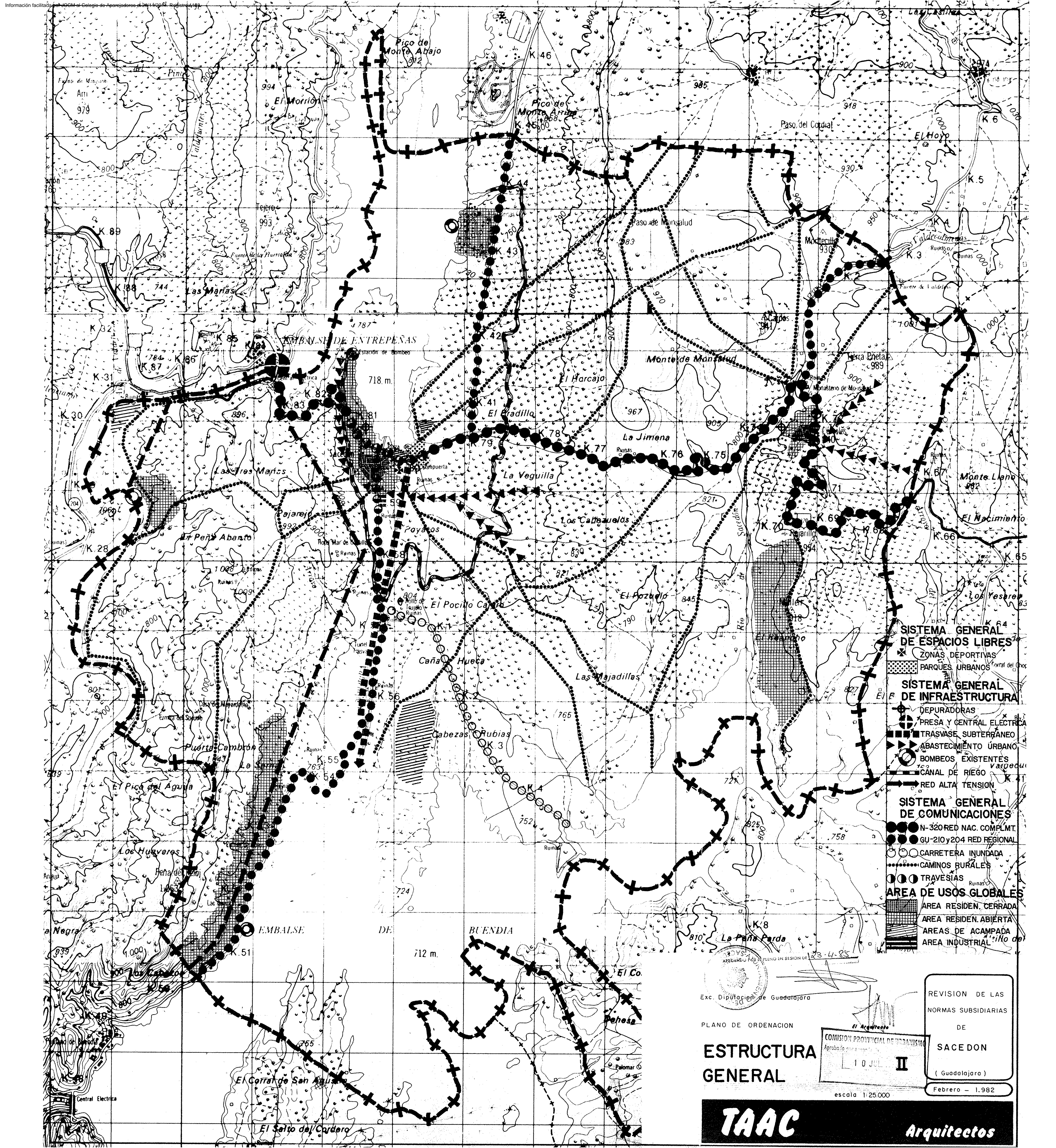
SITUACION, TOPOGRAFICO  
Y ESTADO ACTUAL  
"LA CARRASCOSILLA" 20

*[Signature]*  
El Arquitecto

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.985

escala 1:2.000

**TAAC** **Arquitectos**



- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
- ZONAS DEPORTIVAS
  - PARQUES URBANOS
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA**
- DEPURADORAS
  - PRESA Y CENTRAL ELECTRICA
  - TRASVASE SUBTERRANEO
  - ABASTECIMIENTO URBANO
  - BOMBOS EXISTENTES
  - CANAL DE RIEGO
  - RED ALTA TENSION
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**
- N-320 RED NAC. COMPLMT.
  - GU-210 y 204 RED REGIONAL
  - CARRETERA INUNDADA
  - CAMINOS RURALES
  - TRAVESIAS
- AREA DE USOS GLOBALES**
- AREA RESIDEN. CERRADA
  - AREA RESIDEN. ABIERTA
  - AREAS DE ACAMPADA
  - AREA INDUSTRIAL



Exc. Diputación de Guatemala

PLANO DE ORDENACION

**ESTRUCTURA GENERAL**

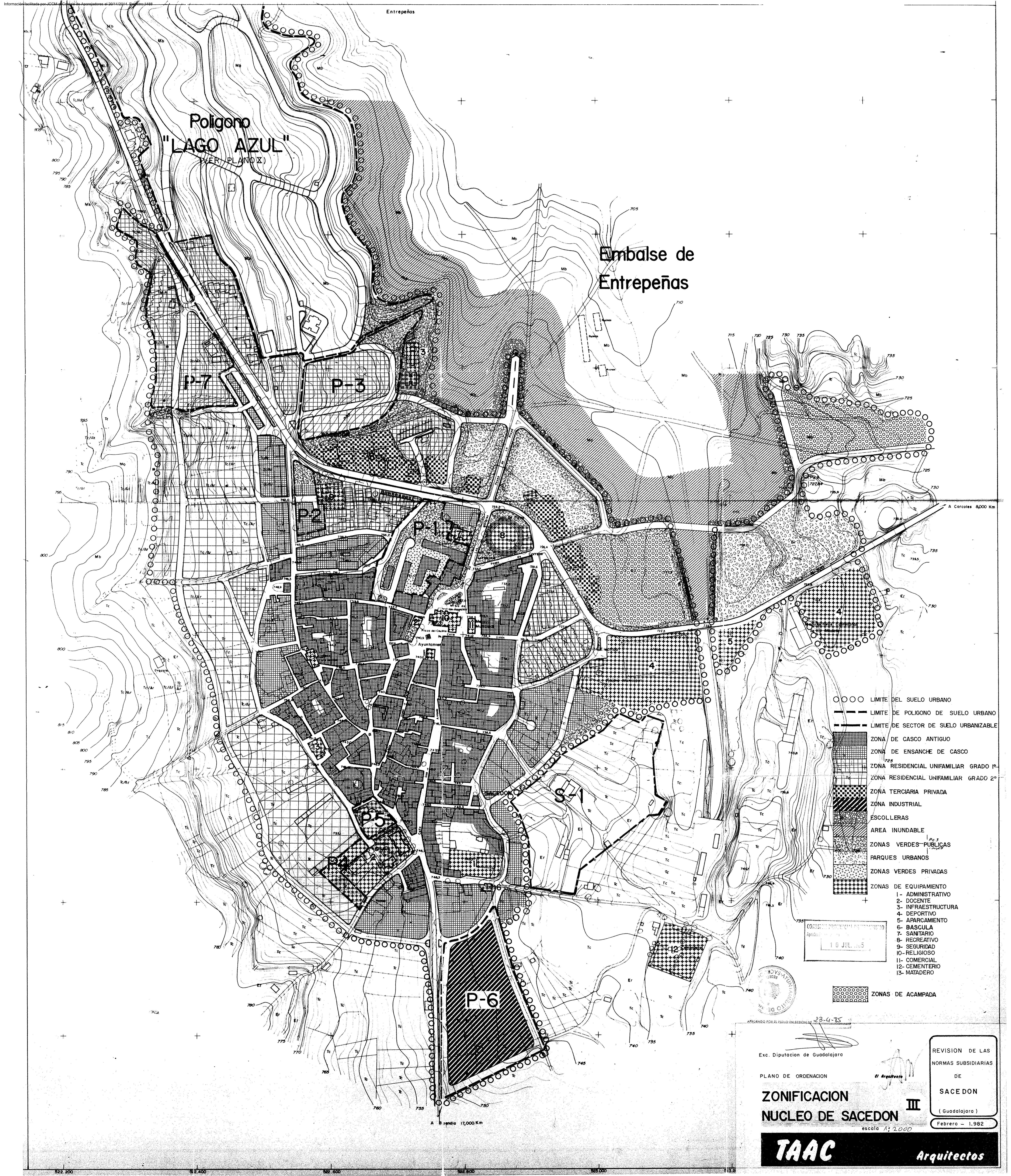
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado en sesión de 10 JUL. II

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guatemala)  
Febrero - 1.982

escala 1:25.000







Poligono  
"LAGO AZUL"  
(PLANOS)

Embalse de  
Entrepeñas

P-7

P-3

P-2

P-4

P-6

- ○ ○ ○ LIMITE DEL SUELO URBANO
- — — — LIMITE DE POLIGONO DE SUELO URBANO
- — — — LIMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- ZONA DE CASCO ANTIGUO
- ZONA DE ENSANCHO DE CASCO
- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1º
- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2º
- ZONA TERCIARIA PRIVADA
- ZONA INDUSTRIAL
- ESCOLLERAS
- AREA INUNDABLE
- ZONAS VERDES-PUBLICAS
- PARQUES URBANOS
- ZONAS VERDES PRIVADAS
- ZONAS DE EQUIPAMIENTO
  - 1- ADMINISTRATIVO
  - 2- DOCENTE
  - 3- INFRAESTRUCTURA
  - 4- DEPORTIVO
  - 5- APARCAMIENTO
  - 6- BASCULA
  - 7- SANITARIO
  - 8- RECREATIVO
  - 9- SEGURIDAD
  - 10- RELIGIOSO
  - 11- COMERCIAL
  - 12- CEMENTERIO
  - 13- MATADERO
- ZONAS DE ACAMPADA

COMISION ORDENACION TERRITORIAL  
Aprobado el  
10 JUL 1985

Afirmado por el Jefe de Sección 23-4-85

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION

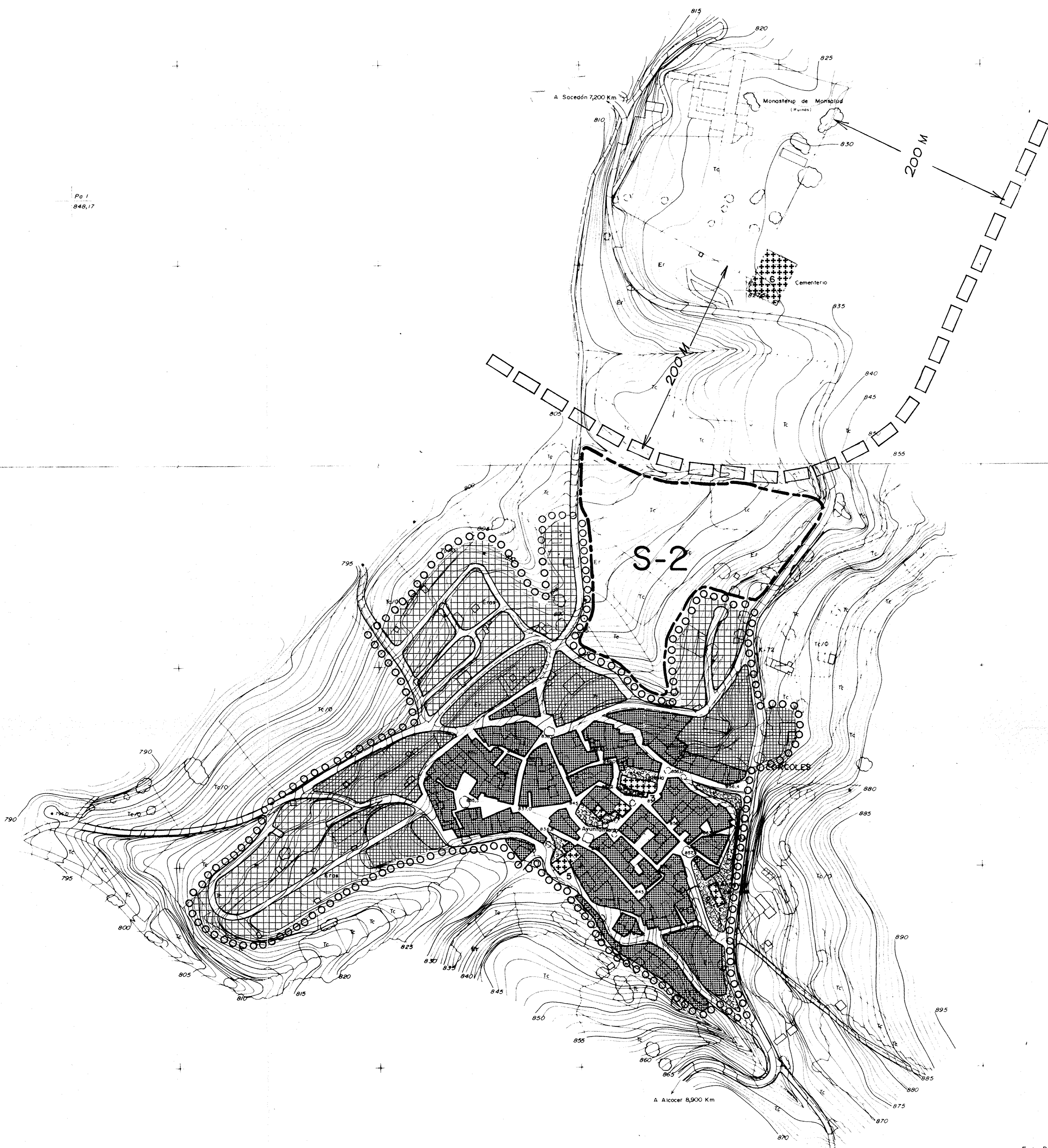
ZONIFICACION  
NUCLEO DE SACEDON III

escala 1:2000

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1982

**TAAC** Arquitectos

Pg. 1  
846,17



- ○ ○ ○ ○ LIMITE DEL SUELO URBANO
- — — — LIMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- [Grid pattern] ZONA DE CASCO ANTIGUO
- [Diagonal lines] ZONA DE ENSANCHE
- [Horizontal lines] ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1º
- [Dotted pattern] ZONA VERDE PUBLICA
- EQUIPAMIENTOS
  - 1- ADMINISTRATIVO
  - 2- DOCENTE
  - 3- RELIGIOSO
  - 4- RECREATIVO
  - 5- DEPORTIVO
  - 6- CEMENTERIO
- [White box] SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
- [Dashed box] LIMITE DE LA ZONA INEDIFICABLE DE PROTECCION ESPECIFICA DEL MONASTERIO DE MONSALUD

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
 Aprobado el día  
 10 JUL. 1982

Exc. Diputación de Guadalajara

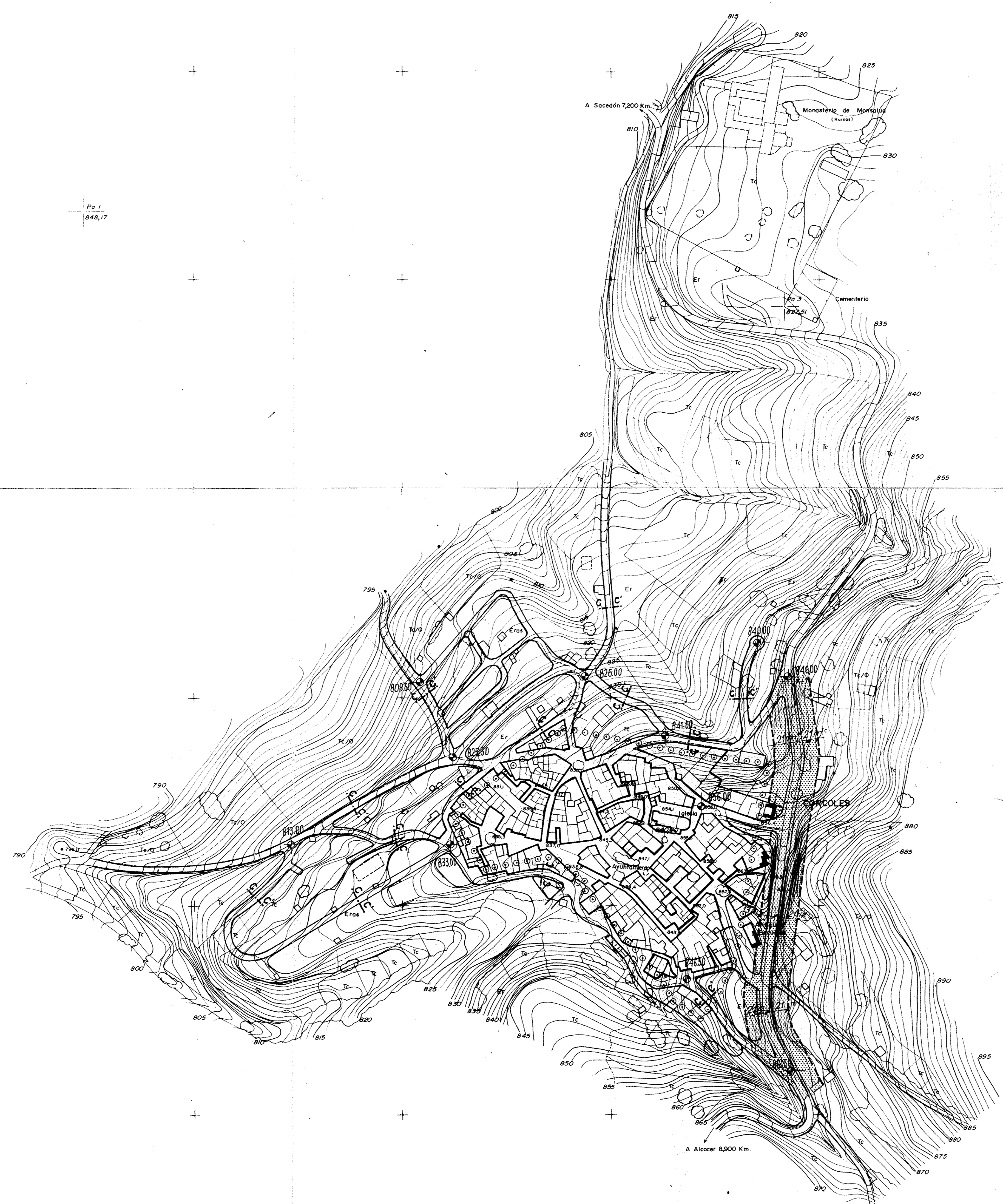
PLANO DE ORDENACION

**ZONIFICACION**  
**NUCLEO DE CORCOLES**

VI

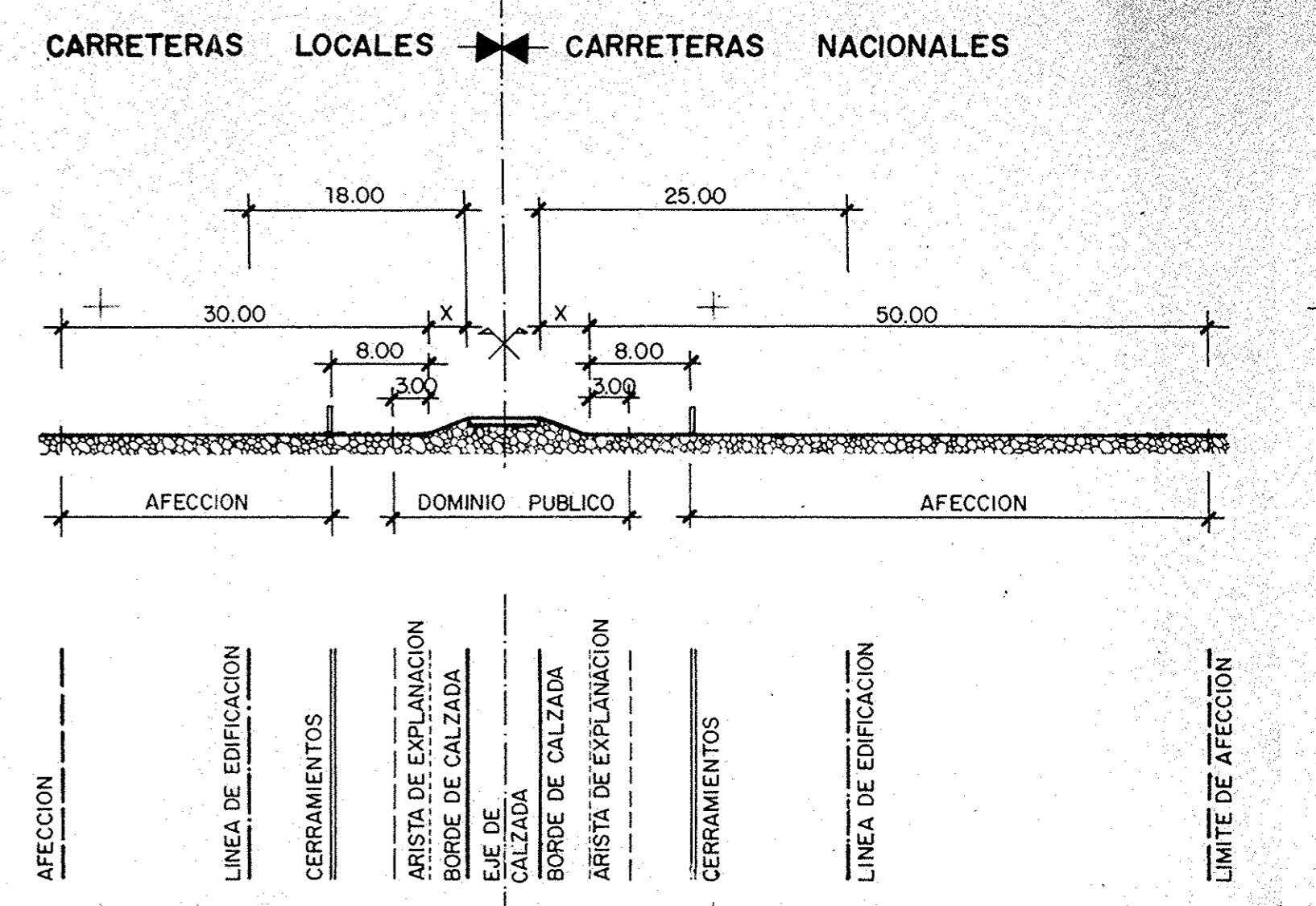
REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDON**  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1982

**TAAC** *Arquitectos*

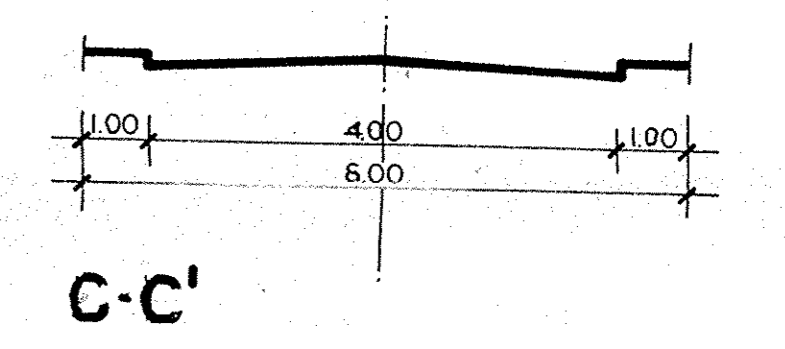


Pa 1  
848,17

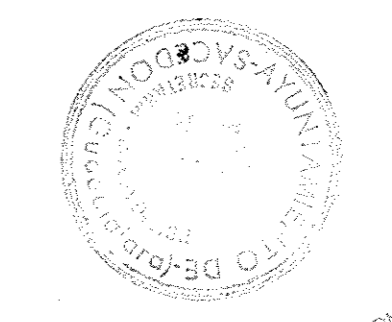
### ESQUEMA DE INTERPRETACION DE LA LEY DE CARRETERAS



### PERFIL TRANSVERSAL TIPO



- RED VIARIA
- COTA DE LA RASANTE 741.10
- AREA SUJETA A ALINEACIONES INDIVIDUALIZADAS
- TRAVESIA



COMISION PROVINCIAL DE TERRAMISMO  
Aprobado por acuerdo de  
10 JUL. 1985

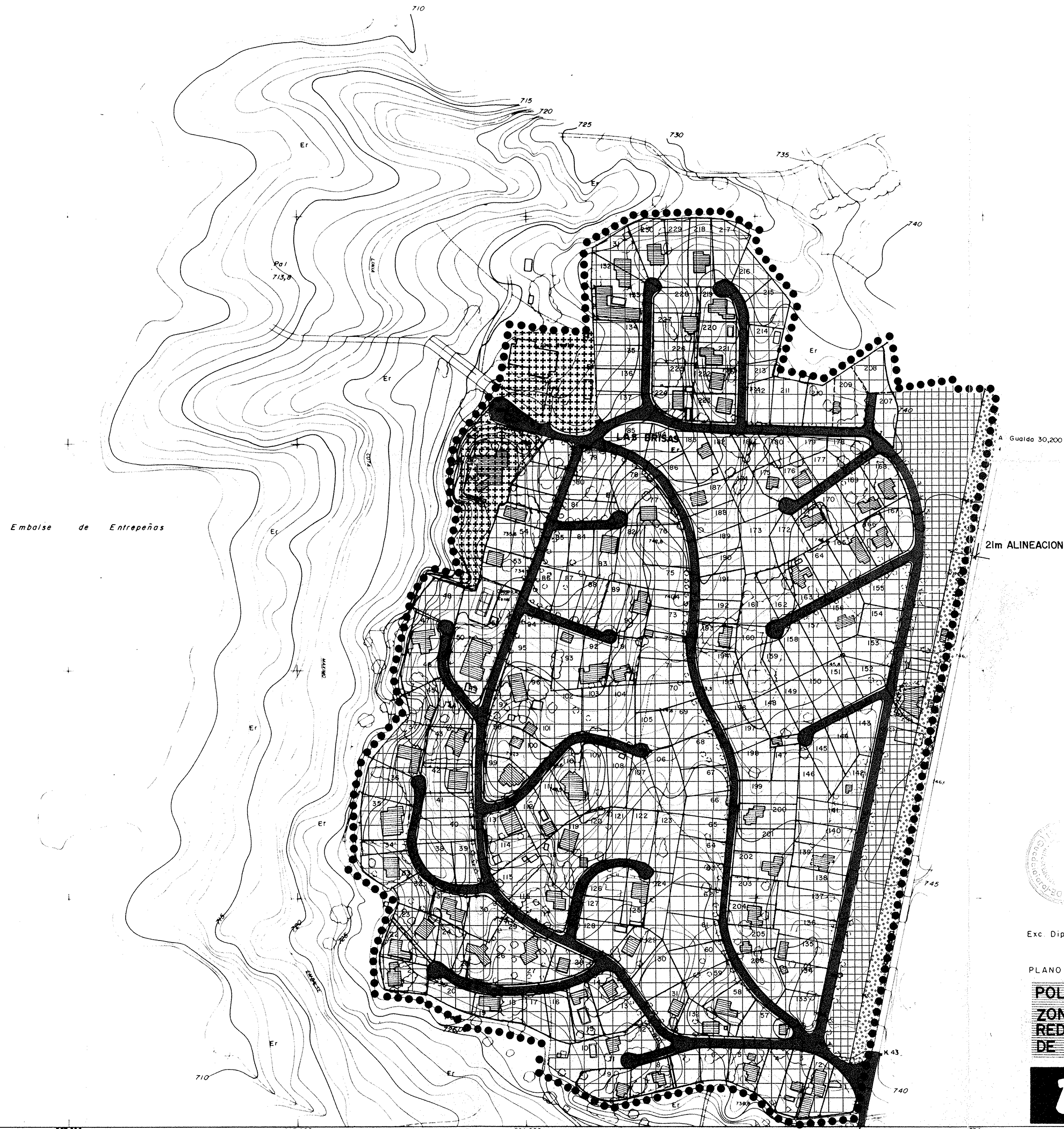
Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION

RED VIARIA  
ALINEACIONES Y RASANTES VII  
GORGOLÉS

*[Signature]*  
El Arquitecto

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982



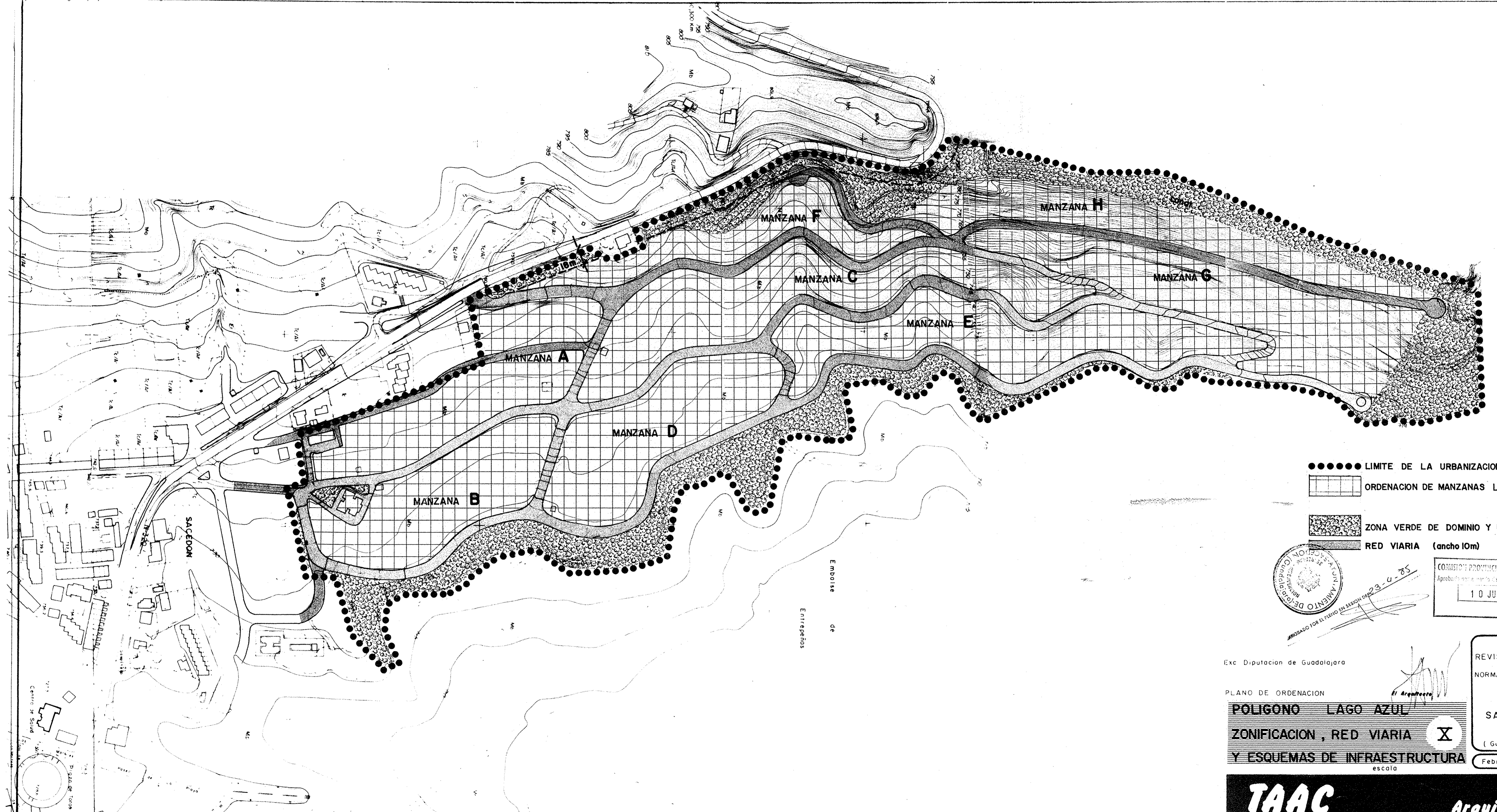
COMISION PROF.  
Aprobado el  
10 JUL 1985

- LIMITE URBANIZACION
- ▬ RED VIARIA
- ▭ EDIFICACIONES EXISTENTES
- ▭ ZONA CIUDAD JARDIN LAS BRISAS
- ▭ ZONA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
- ▭ ZONAS VERDES PRIVADAS
- ▭ PARCELACION VINCULANTE
- ▭ ZONA RESIDENCIAL UNFAMILIAR GRADO 2º

EXC. DIPUTACION DE GUADALAJARA  
23-4-85

PLANO DE ORDENACION  
**POLIGONO LAS BRISAS**  
**ZONIFICACION, PARCELACION,**  
**RED VIARIA Y ESQUEMAS**  
**DE INFRAESTRUCTURAS** IX  
REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

**TAAC** **Arquitectos**



- LIMITE DE LA URBANIZACION LAGO AZUL
- ORDENACION DE MANZANAS LAGO AZUL
- ZONA VERDE DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- RED VIARIA (ancho 10m)



COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DE TERRITORIO  
Aprobado en sesión de 23-u-85  
10 JUL 1985

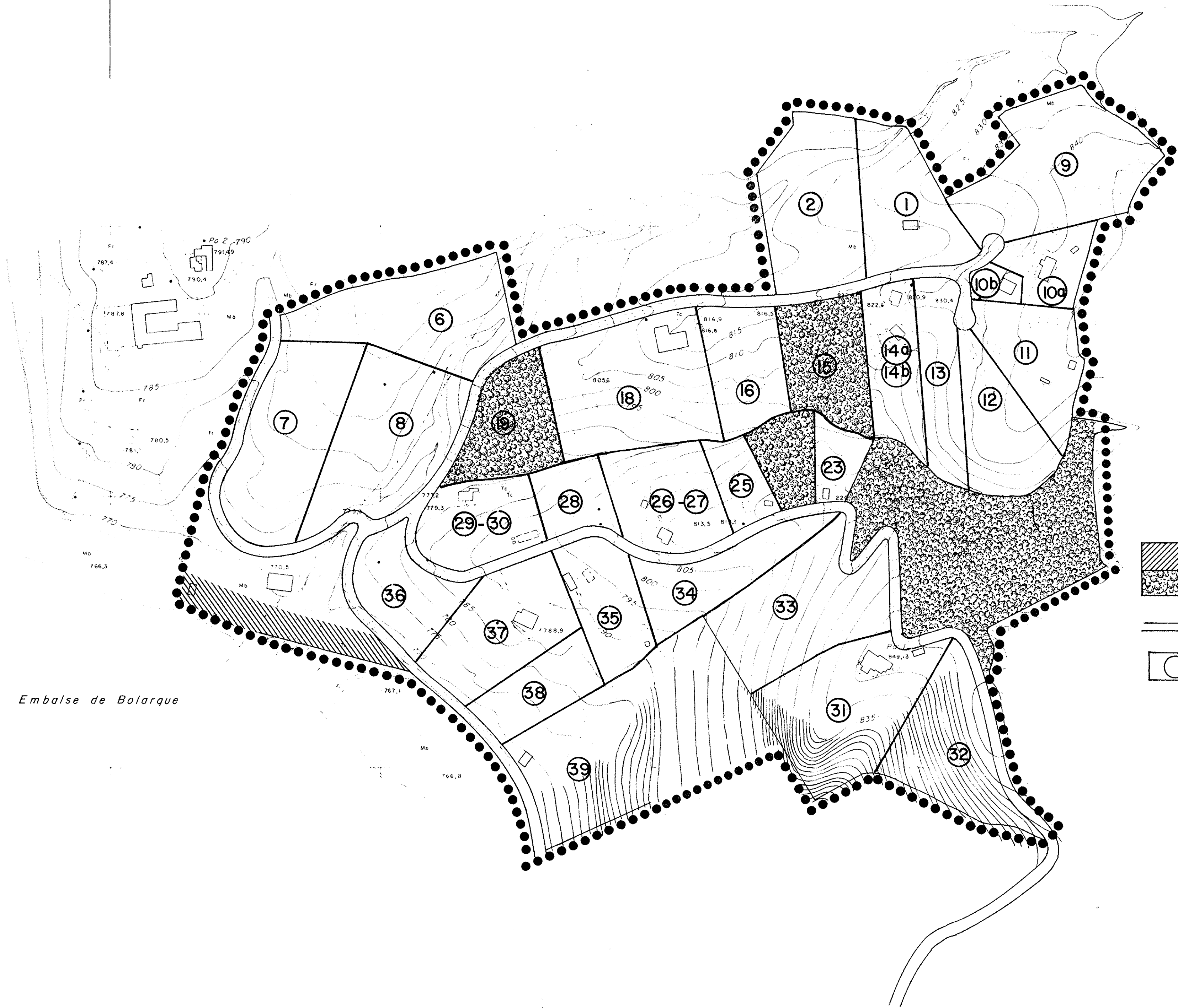
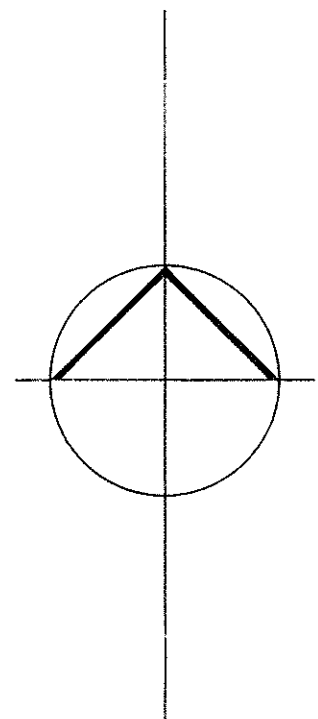
Exc Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION  
**POLIGONO LAGO AZUL**  
**ZONIFICACION, RED VIARIA** X  
**Y ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA**  
escala

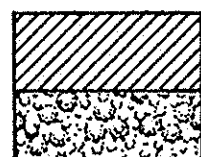



*El Arquitecto*

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos

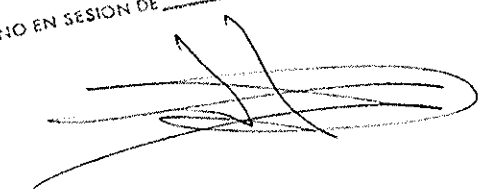


Embalse de Bolarque

-  ZONA DE PROTECCION
-  ZONA VERDE
-  RED VIARIA
-  PARCELACION VINCULANTE



COMISION MUNICIPAL DE ORDENACION TERRITORIAL  
Aprobado en sesión de  
10 JUL 1985

PROCESADO POR EL PLENO EN SESION DE 23-4-85  


Exc Diputación de Guadalajara

  
El Arquitecto

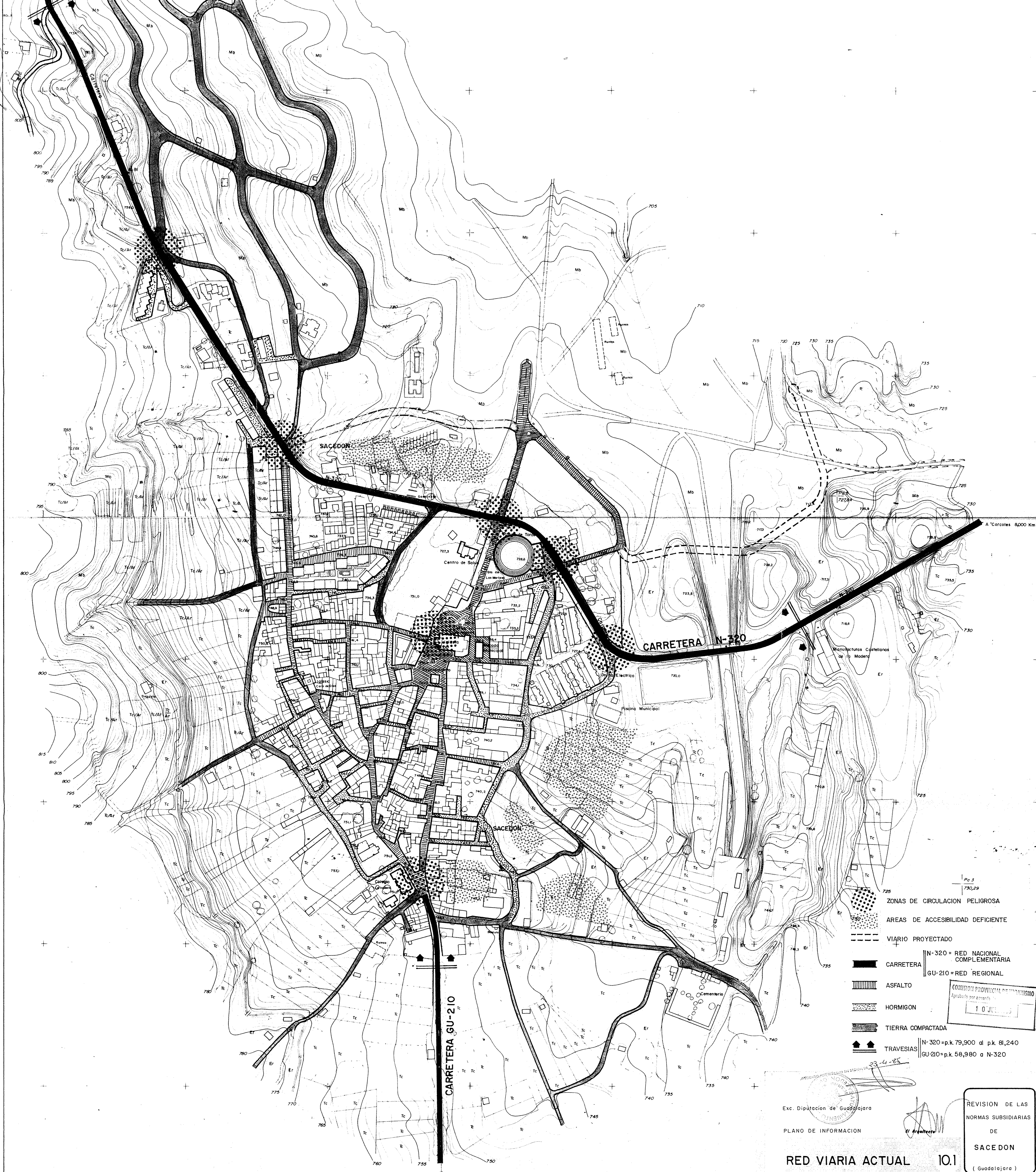
PLANO DE ORDENACION  
**ORDENACION "LA CARRASCOSILLA"**  
**ALINEACIONES Y RASANTES**

XI

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1985

escala 1:2.000

**TAAC** **Arquitectos**



ZONAS DE CIRCULACION PELIGROSA  
 AREAS DE ACCESIBILIDAD DEFICIENTE  
 VIARIO PROYECTADO  
 N-320 = RED NACIONAL COMPLEMENTARIA  
 GU-210 = RED REGIONAL  
 CARRETERA  
 ASFALTO  
 HORMIGON  
 TIERRA COMPACTADA  
 TRAVESIAS  
 N-320 = p.k. 79,900 al p.k. 8,240  
 GU-210 = p.k. 56,980 a N-320

COMISION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO  
 Aprobado por acuerdo de  
 10 JUN 1982

Exc. Diputación de Guadalajara

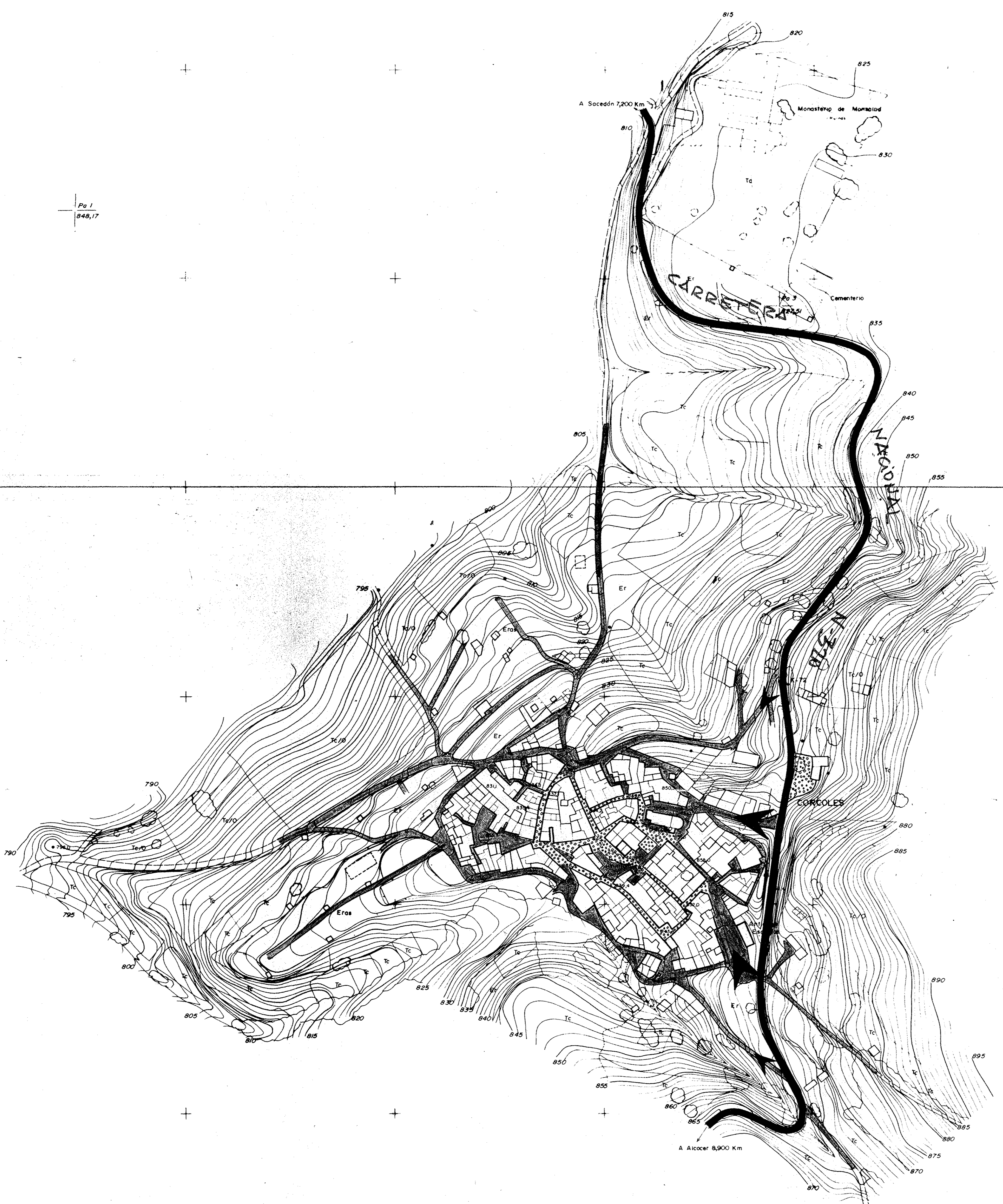
PLANO DE INFORMACION





RED VIARIA ACTUAL 10.1

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
 SACEDON  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1982

**TAAC**  
 Arquitectos



-  PAVIMENTO DE HORMIGON
-  TIERRA COMPACTADA
-  CARRETERA
-  ACCESOS

COMISION PROVINCIAL DE INFORMACION  
 Aprobado por el Ayuntamiento de  
 10 JUL 1982

28-4-85  
 [Signature]  
 [Stamp]

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

RED VIARIA ACTUAL 10.2

CORCOLES

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
 SACE DON  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos





EMISION PROVINCIAL DE INFORMACION  
 Aprobado por anexo de  
 10 JUL 1985

- TUBERIA Ø 60
- - - - - Ø 80
- Ø 100
- Ø 125
- Ø 150
- DEPOSITO

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

**ABASTECIMIENTO**

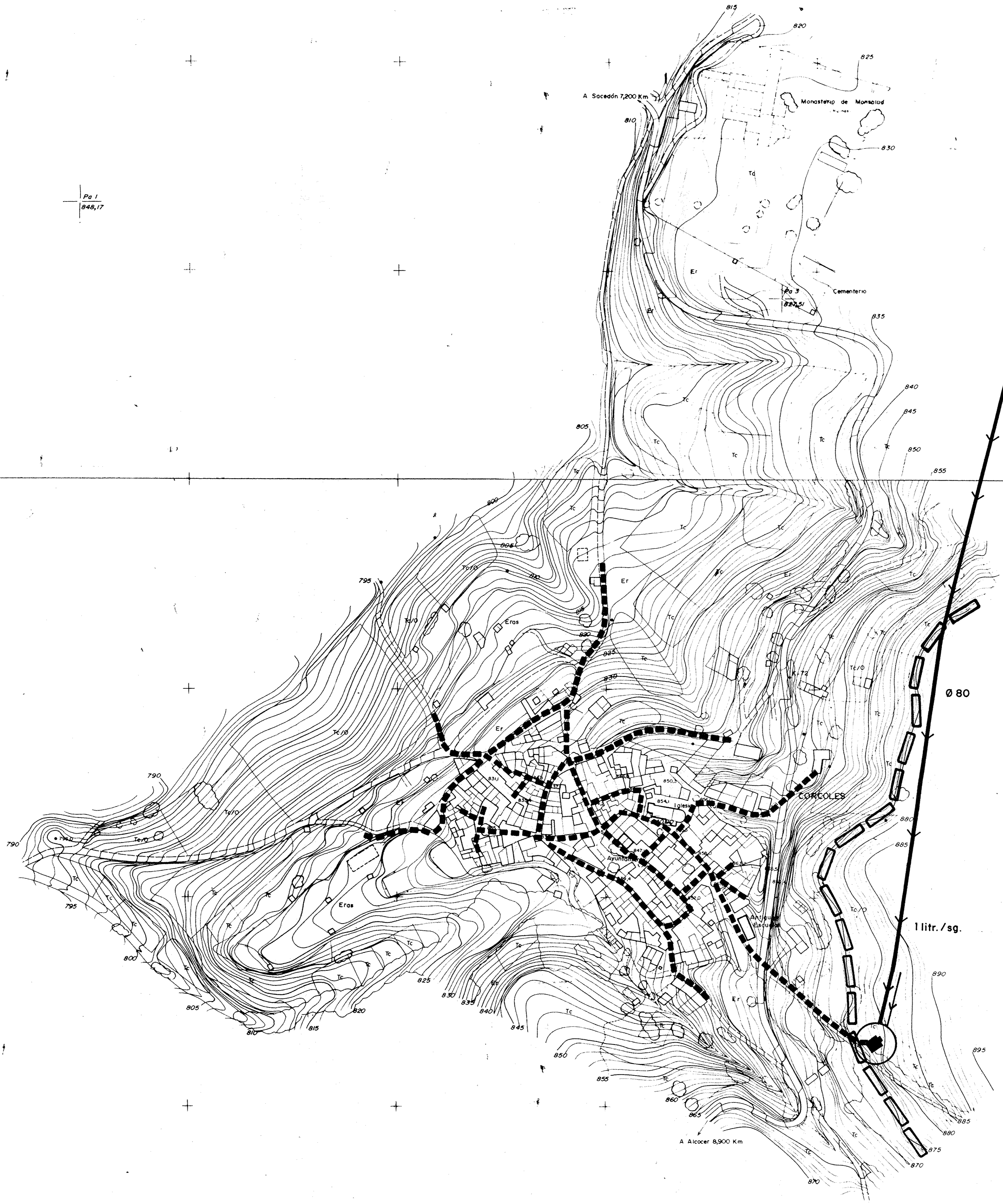
SACEDON

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
 SACEDON  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

23-4-85  
*[Signature]*  
 A. Arquitecto

# MANANTIAL DE FUENTE BUENA



CAPTACION

- RED DE DISTRIBUCION (80 mm)
- ⊠ DEPOSITO
- TUBERIA DE TRAJIDA DE AGUAS
- ▭ COTA LIMITE DE SERVICIO POR GRAVEDAD



COMISION PROVINCIAL DE SANEAMIENTO  
 Aprobado por la mayoría de  
 1 0 JUL 1982

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

## ABASTECIMIENTO

### 142

CORCOLES

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
 SACEDON  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos



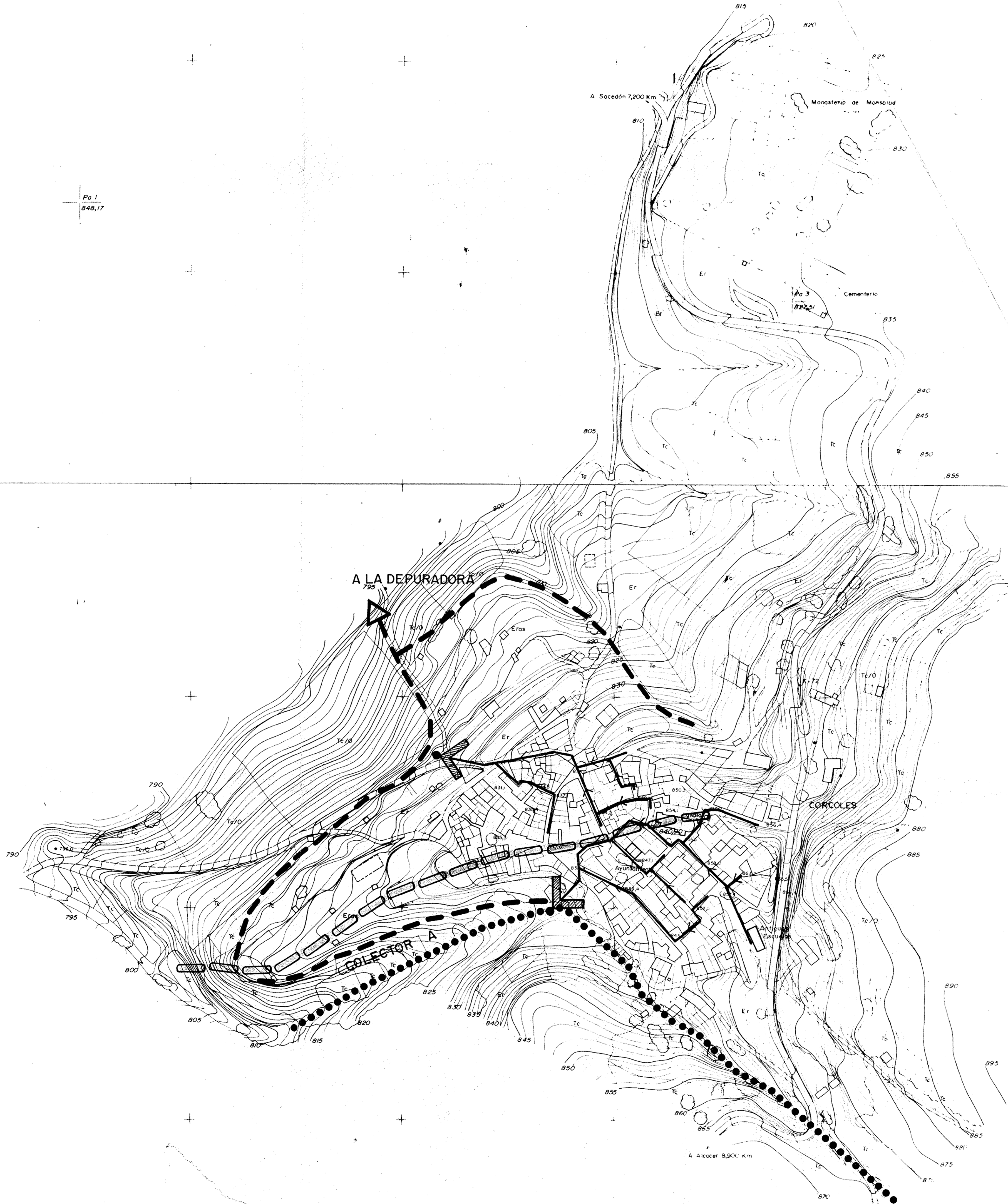
Comisión Municipal de Urbanismo  
 Aprobado por el Sr. D. J. J.  
 10 JUL 1985  
 Pg. 3  
 730,29

- — — — — COLECTOR EN PROYECTO
- — — — — COLECTOR
- — — — — ALCANTARILLA
- — — — — CAMARA DE DESCARGA
- — — — — DIVISORIA DE CUENCA DE VERTIDO
- — — — — EMISARIO A LA DEPURADORA
- ● ● ● ● LIMITE DE ZONA CON POSIBILIDAD DE VERTER A LA DEPURADORA

28-4-85  
 Exc. Diputación de Guadalajara  
 PLANO DE INFORMACION  
 El Arquitecto

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
 SACEDON  
 ( Guadalajara )  
 Febrero - 1.982

**SANEAMIENTO 15.1**  
 SACEDON escala 1:2.000  
**TAAC** Arquitectos



- RED DE ALCANTARILLADO
- PUNTO DE VERTIDO
- DIVISORIA DE CUENCAS DE VERTIDO
- COLECTOR EN PROYECTO
- VAGUADA



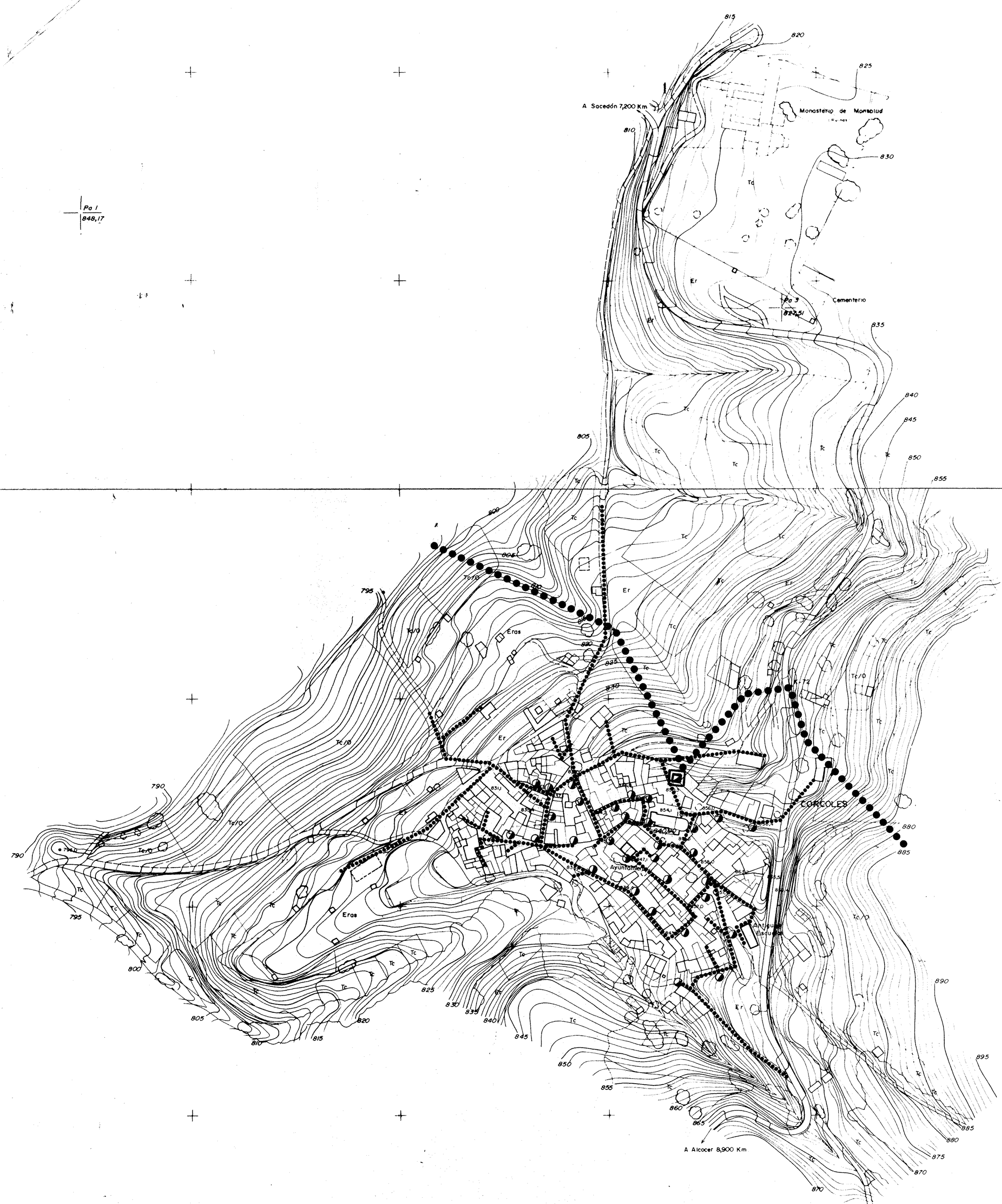
COMISION PROVINCIAL DE OBRAS 10  
 Aprobado por acuerdo de  
 10 JUL 1982

Exc. Diputación de Guadalajara  
 PLANO DE INFORMACION  
**SANEAMIENTO**  
 CORCOLES

*El Arquitecto*

15.2

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDON**  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982



- LINEA DE ALTA TENSION
- LINEA DE BAJA TENSION
- ▣ CENTRO DE TRANSFORMACION
- PUNTO DE LUZ



COMISION PROVINCIAL DE ENGENIEROS  
Aprobado por acuerdo de  
10 JUL 1982

APROBADO POR EL PLANO EN SESION DE 23-4-85

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE INFORMACION

RED ELECTRICA 16.2

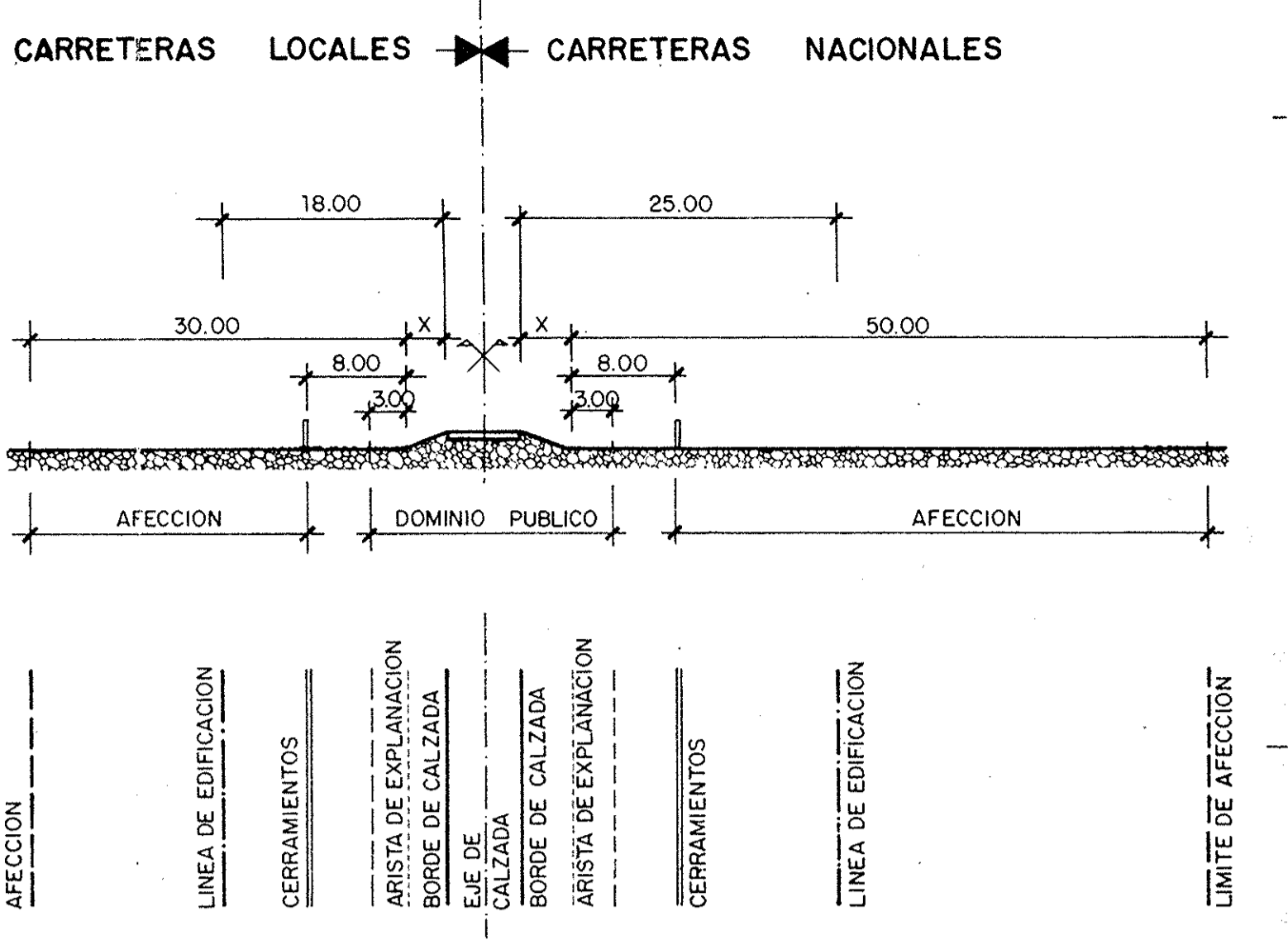
CORCOLES

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

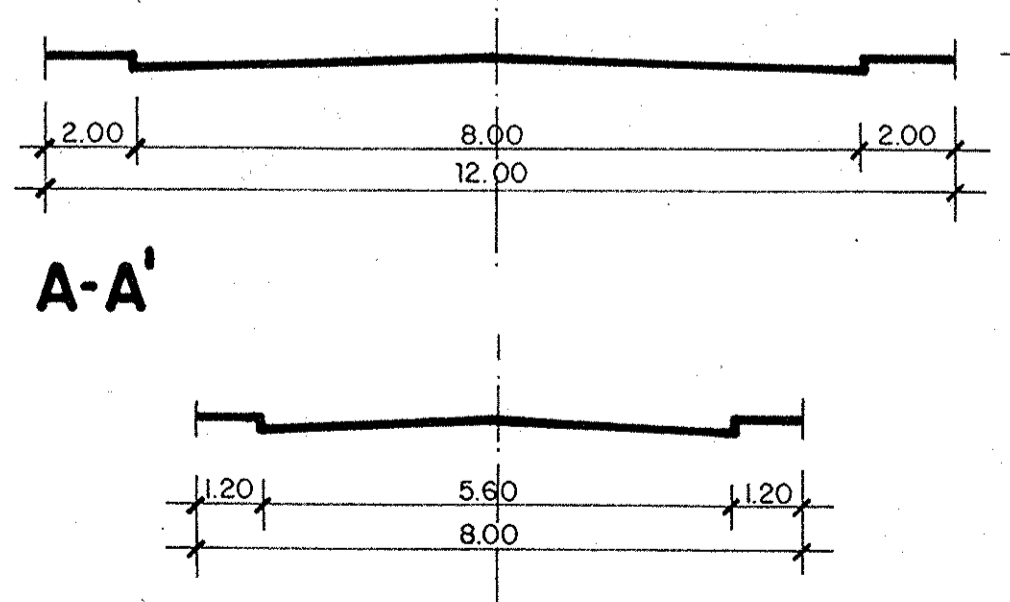


**ESQUEMA DE INTERPRETACION DE LA LEY DE CARRETERAS**



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado el 10 JUL 1985

**PERFILES TRANSVERSALES TIPO**  
ESCALA 1:100

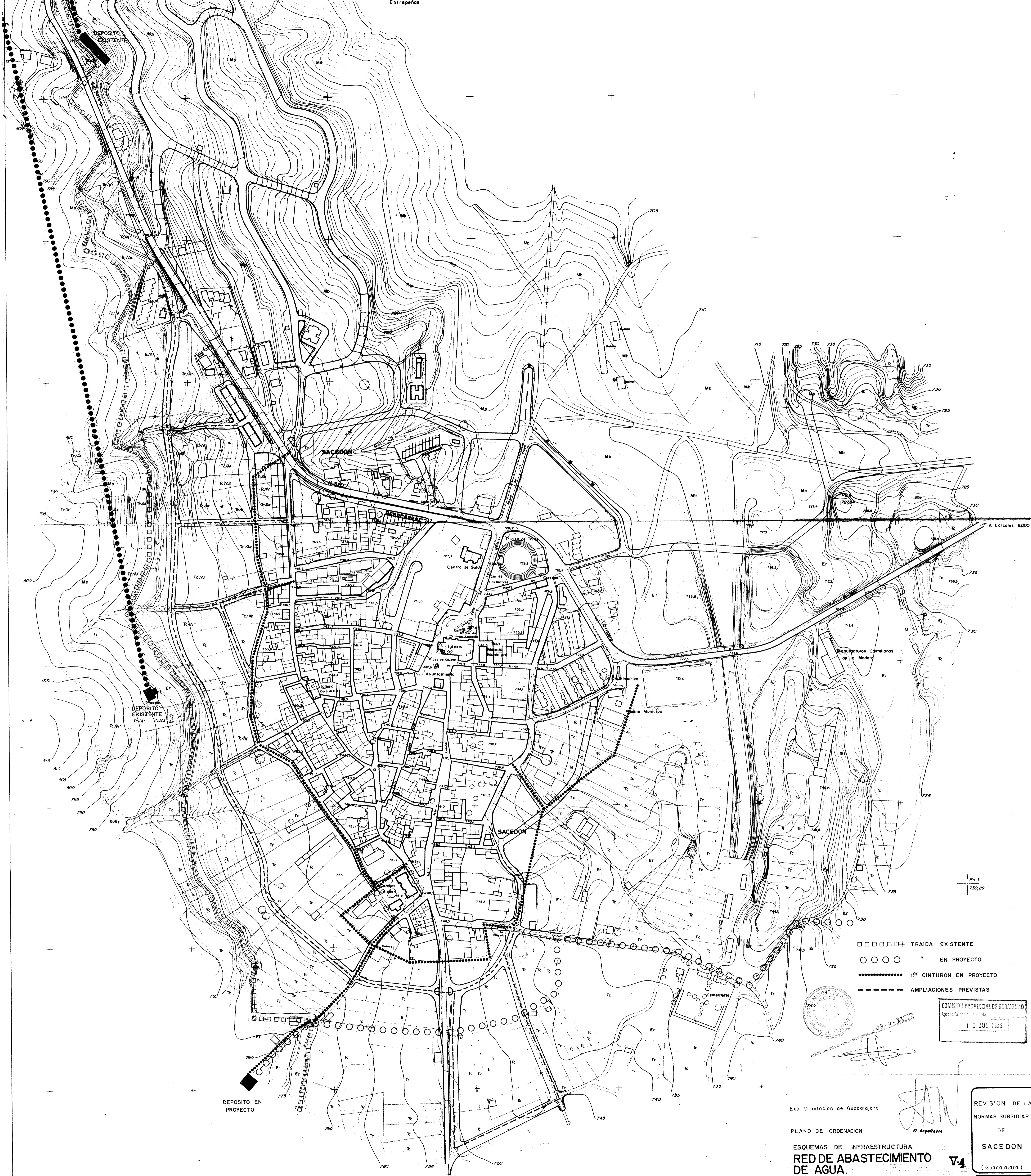


- RED VIARIA
- COTA DE LA RASANTE
- AREA SUJETA A ALINEACIONES INDIVIDUALIZADAS
- TRAVESIA

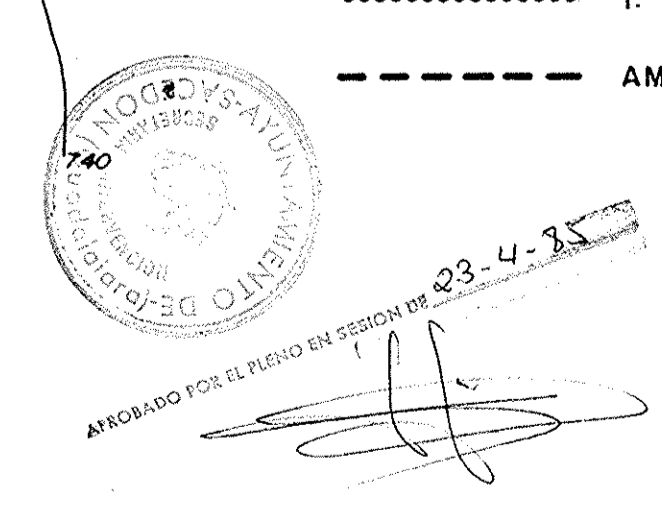
Exc. Diputacion de Guadalajara  
PLANO DE ORDENACION  
**RED VIARIA**  
SACEDON

*[Signature]*  
El Arquitecto

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982



- + TRADA EXISTENTE
- ○ ○ ○ " EN PROYECTO
- 1º CINTURON EN PROYECTO
- AMPLIACIONES PREVISTAS



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por el Pleno de Sesión de  
10 JUL 1985

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA  
**RED DE ABASTECIMIENTO  
DE AGUA.**  
SACEDON

*[Signature]*  
El Arquitecto

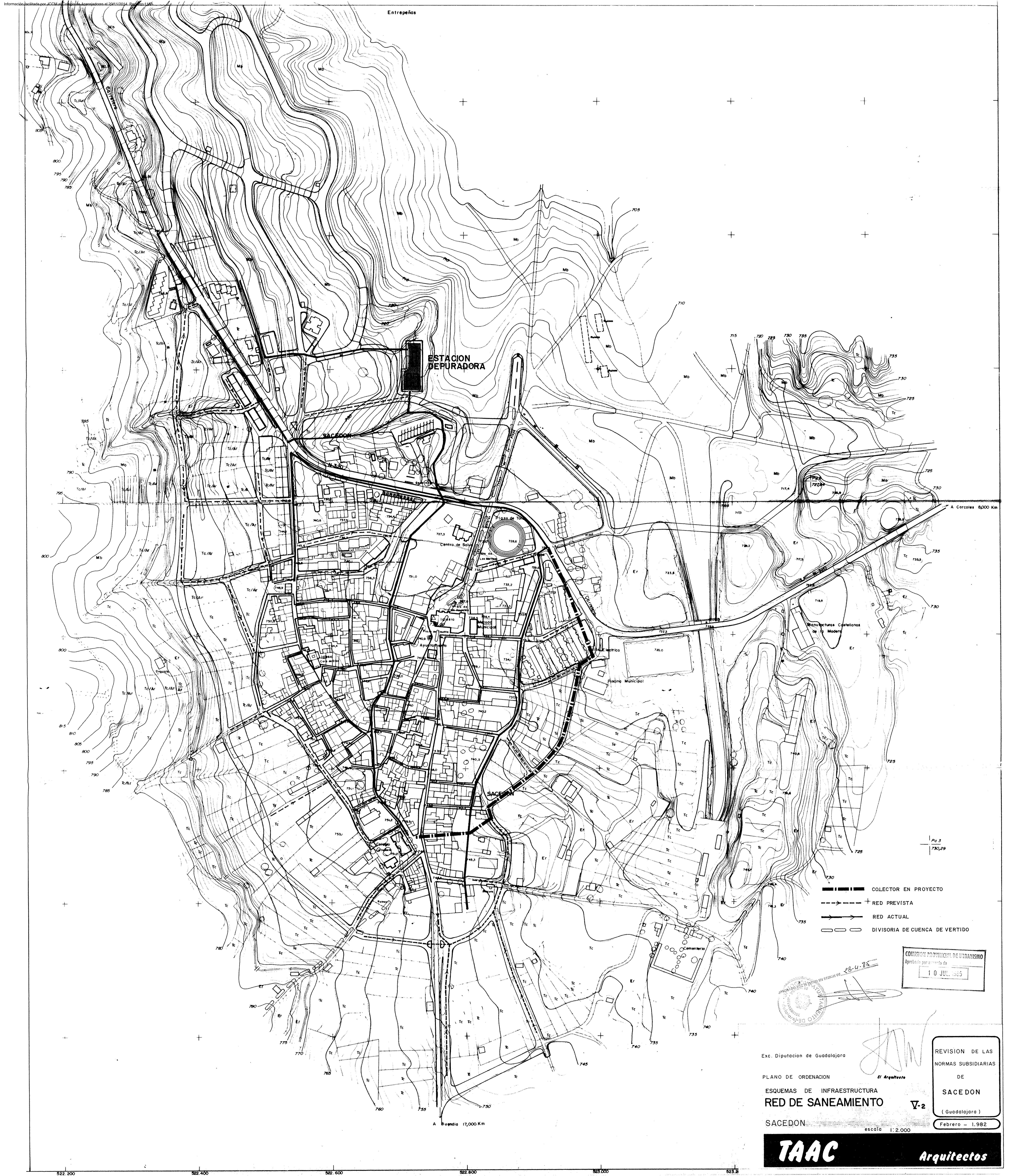
REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
**SACEDON**  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

**TAAC** *Arquitectos*

escala 1:2.000

A Buenda 17,000 Km

A Corcoles 8,000 Km



ESTACION DEPURADORA

SACEDON

SACEDON

- COLECTOR EN PROYECTO
- RED PREVISTA
- RED ACTUAL
- DIVISORIA DE CUENCA DE VERTIDO

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado para el día de  
10 JUL 1985

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA  
RED DE SANEAMIENTO

SACEDON

escala 1:2.000

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)  
Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos



Po 1  
848,17



COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
 Aprobada por el Ayuntamiento de  
 10 JUL 1985

--- RED ACTUAL  
 — RED EN PROYECTO

29-4-85

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION  
 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA  
**RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**  
 CORCOLES VIII-1

REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDON**  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

escala 1:2.000  
**TAAC** Arquitectos

Pa 1  
848,17



COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO  
 Aprobado por el Ayuntamiento de Socedón el día  
 10 JUL 1985

- ▬▬▬▬▬ COLECTOR EN PROYECTO
- RED ACTUAL
- - - - - RED PREVISTA
- ○ ○ ○ ○ DIVISORIA DE CUENCA DE VERTIDO



PROCESADO POR EL TUBO EN SUERTE 23-4-75

*[Signature]*

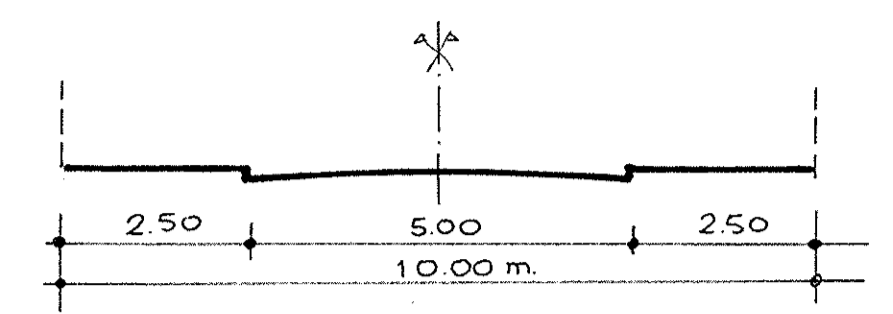
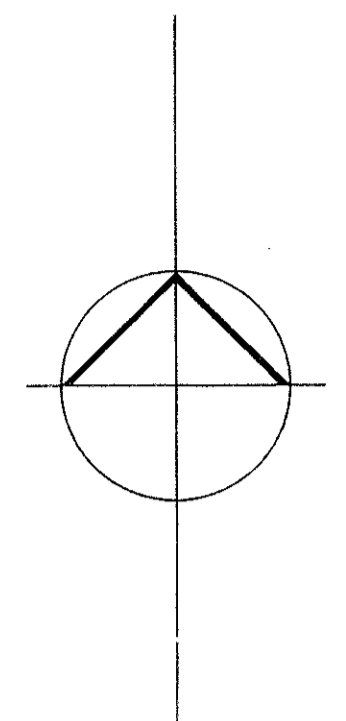
Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION  
 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA  
**RED DE SANEAMIENTO VIII-2**  
 CORCOLES  
 escala 1:2.000

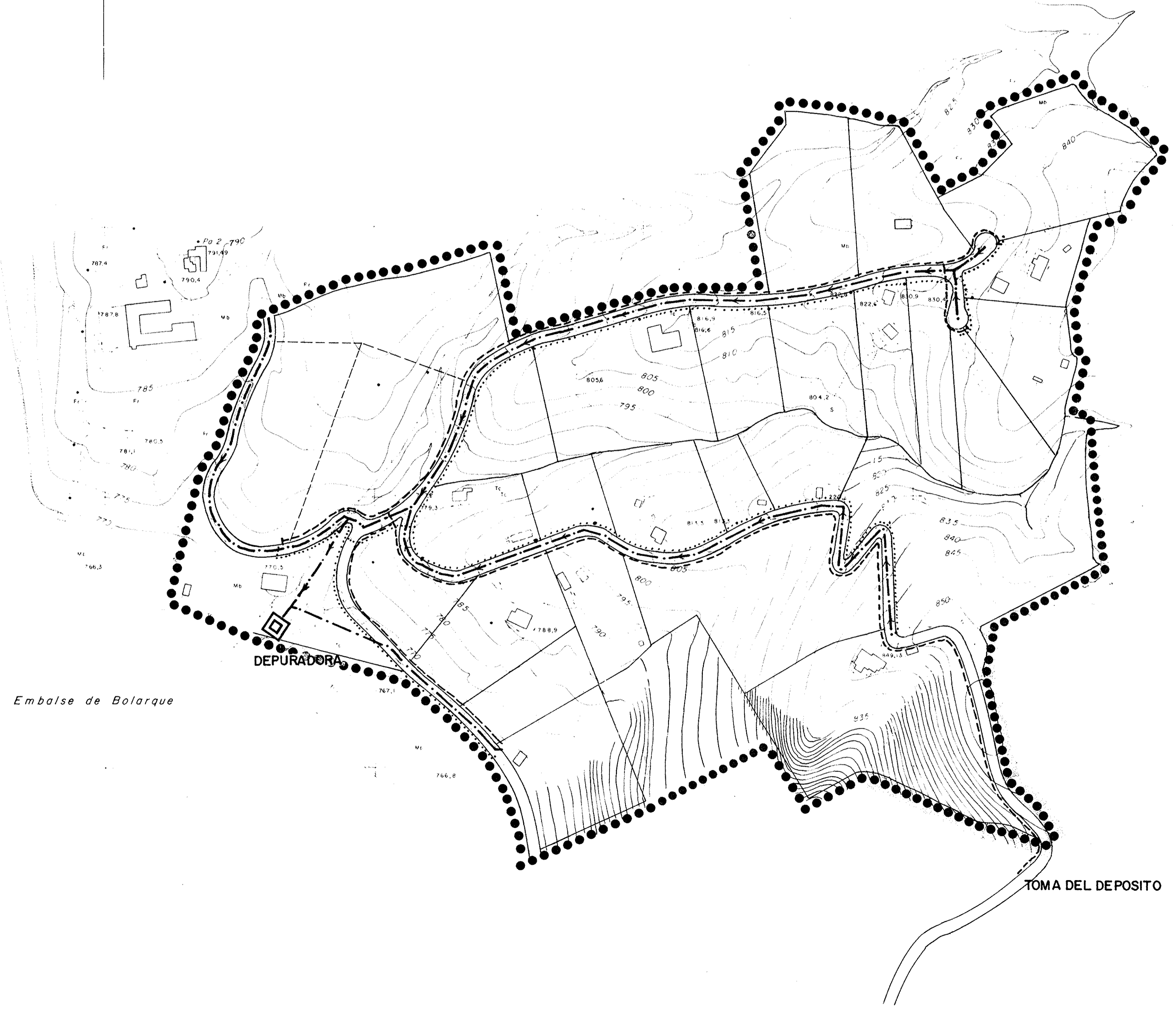
REVISION DE LAS  
 NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DE  
**SACEDON**  
 (Guadalajara)  
 Febrero - 1.982

**TAAC** Arquitectos

COMISION PROVINCIAL DE BARRIOS  
Aprobada por el Ayuntamiento de Guadalajara  
10 JUL 1985



SECCION TRANSVERSA TIPO  
E=1:100



- >--- RED DE SANEAMIENTO
- - - - - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- ..... RED DE ENERGIA ELECTRICA

APROBADO POR EL PLENO EN SESION DE 23-4-85  
*[Signature]*

Embalse de Bolarque

Exc. Diputación de Guadalajara

PLANO DE ORDENACION

ESQUEMAS DE  
INFRAESTRUCTURAS  
"LA CARRASCOSILLA"

*[Signature]*  
El Arquitecto

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE  
SACEDON  
(Guadalajara)

XII

Febrero - 1985

escala 1:2.000

**TAAC** **Arquitectos**

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

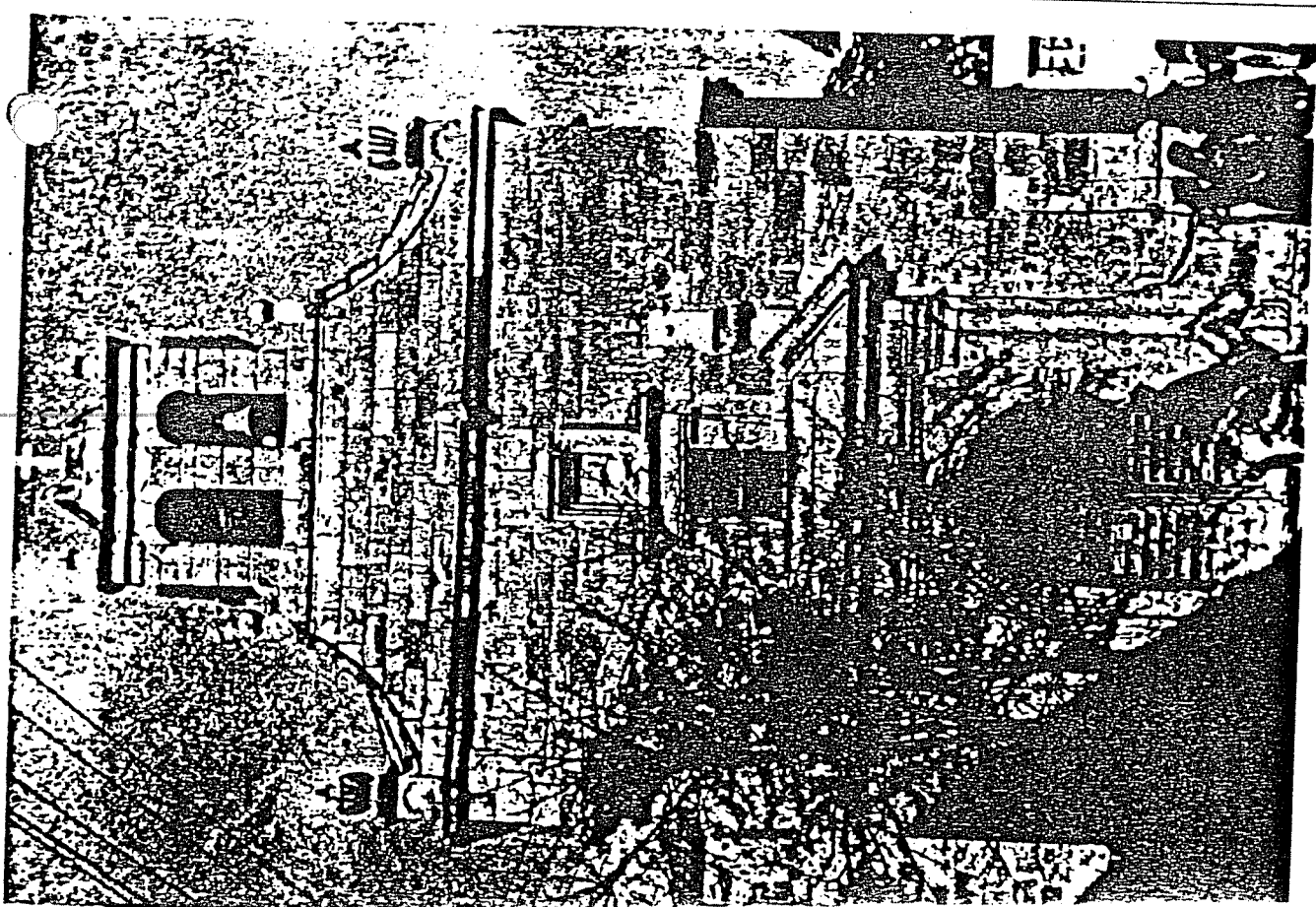
S A C E D O N  
ERMITA DE LA SANTA CARA DE DIOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1979.

# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

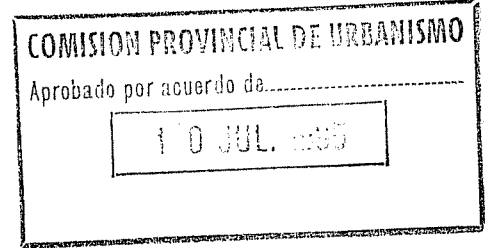
CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979



ESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

En el pueble situada, se trata de una sencilla ermita en estilo barroco de corte popular construida, y que por sucesivas reformas y arreglos ha llegado a convertirse en un elemento que tiene poco que ver con el original. En el aspecto artístico prácticamente nada que reseñar.



OBSERVACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

7/

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

CORCOLES  
MONASTERIO (IGLESIA)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

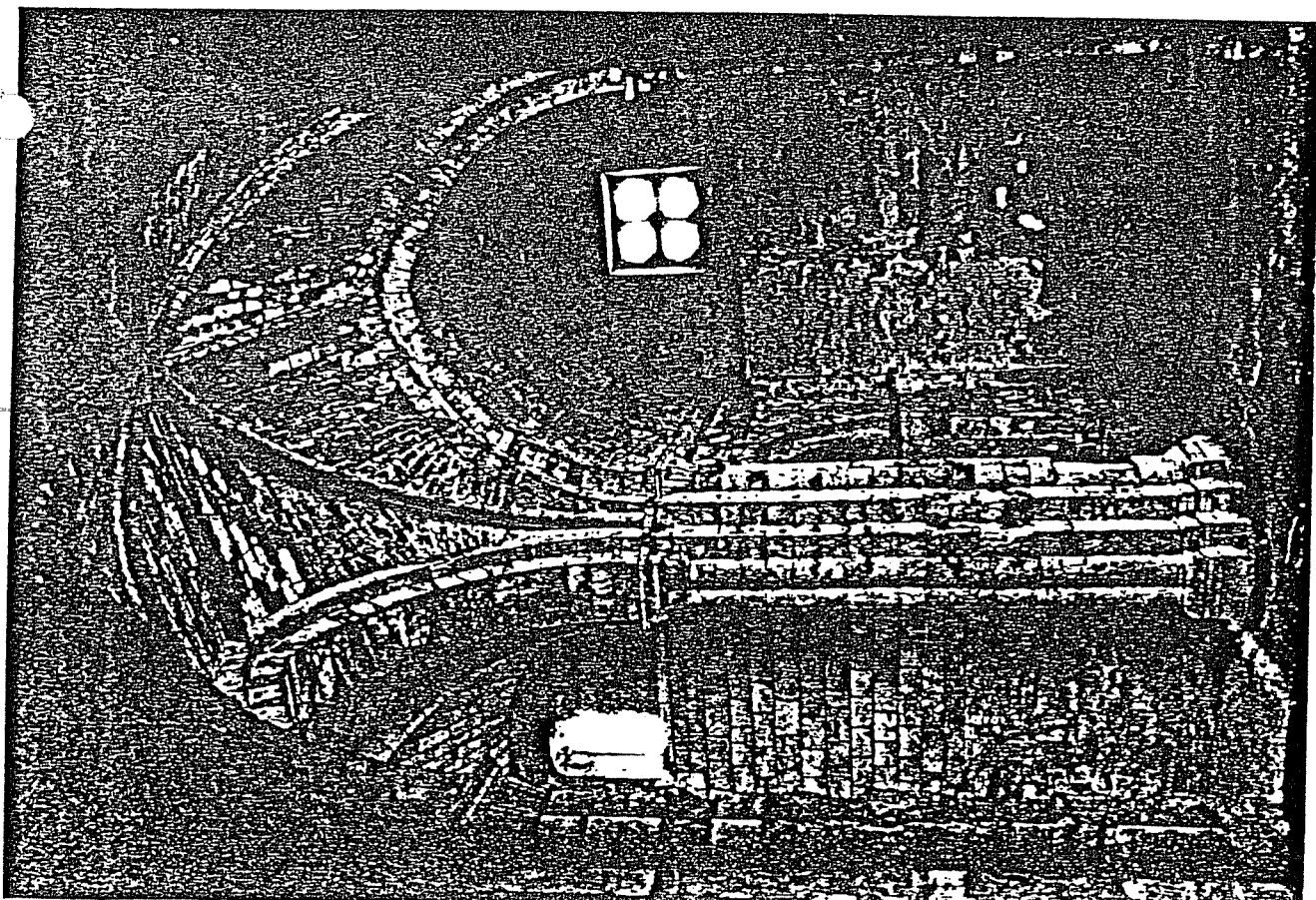
Aprobado por acuerdo de...

10 JUL 1979

Inventario del  
PATRIMONIO ARQUITECTONICO  
de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979



CÓRDOLES - Mtª Iglesia

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL 1985

DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Gran ejemplar de arquitectura cisterciense, obra del siglo XIII. Muestra al exterior una portada a poniente, compuesta de alto muro en el que se abre puerta de arco escarzano ornamentado de bolones y columnillas adosadas. Sobre este muro se abre también un tragaluz que daba sobre el coro alto de los pies del templo. En el muro de mediodía del templo se abre una portada puramente románica, de arco de medio punto, formada por varias arquivoltas en degradación con capiteles lisos. La iglesia es de planta de cruz latina, con amplio crucero, tres naves, largo presbiterio que remata en ábside semicircular, lo mismo que las naves laterales, que rematan en ábsides semicirculares, más bajos que el central. El crucero se cubre por magníficas bóvedas de crucería, que faltan en las naves, y en el presbiterio y ábside central se abren ventanas apuntadas, muy altas. Al exterior, por levante, se muestran los tres ábsides semicirculares, totalmente contruidos de sillar, como el resto de la iglesia, y con modillones sujetando los aleros. El conjunto de esta iglesia, que presenta múltiples capiteles y otros interesantes detalles ornamentales, es magnífico y clave en el estudio de la arquitectura cisterciense en Castilla.

OBSERVACIONES

Se precisa una consolidación de lo actualmente existente, y restauración de la piedra dañada de muros, pilares, bóvedas, capiteles, etc., mejorando el pavimento y dignificando en conjunto esta ruina, que debe ser aprovechada en algún tipo de función colectiva, turístico, cultural, etc.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

6

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

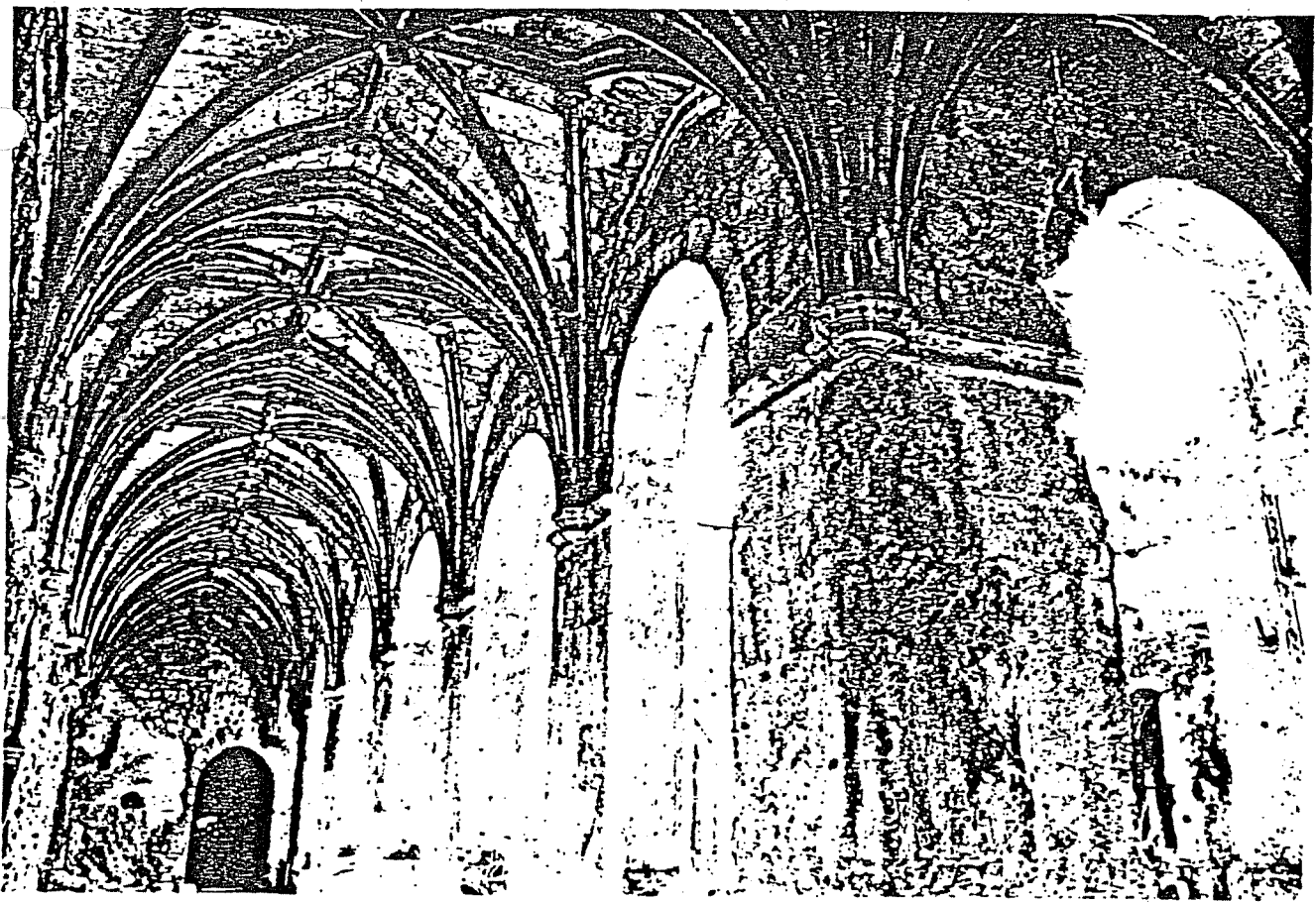
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1979

C O R C O L E S  
MONASTERIO ( CLAUSTRO )

# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979

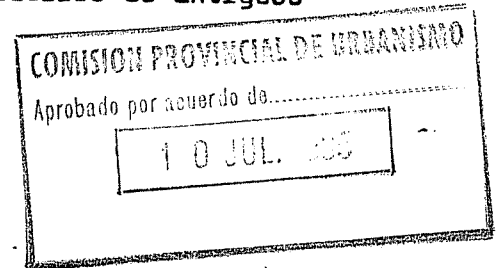




CÓRDOLES - Mtº Claustro

DESCRIPCIÓN EXTERIOR E INTERIOR

Se trata de un amplio recinto del que solo se conservan tres crujiás, pues la cuarta, que resguardaba la entrada a la sala capitular, se hundió a comienzos de este siglo. Lo que queda muestra su constitución por fuertes pilastrones entre los cuales se abren sencillos arcos semicirculares. Las alas de dicho claustro se cubren por bellas bóvedas nervadas que apoyan en ménsulas laterales, todo ello construido ya avanzado el siglo XVI, pero en un estilo de fuerte carácter gótico. En sus muros se abren puertas hacia las dependencias del convento, a la iglesia, a la sacristía y presenta diversos lucillos de antiguos enterramientos.



RESERVACIONES

Es preciso con urgencia proteger las bóvedas de este claustro, que reciben gran cantidad de humedad de las lluvias y que se están deteriorando con rapidez. Restaurar en lo posible pavimento y bóvedas, dignificando este hermoso claustro.

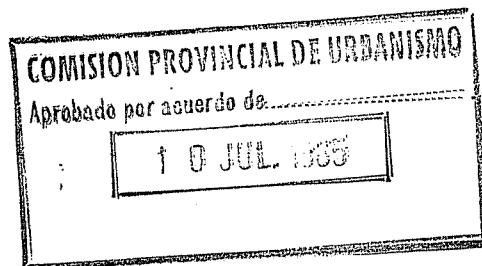
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

5 /

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

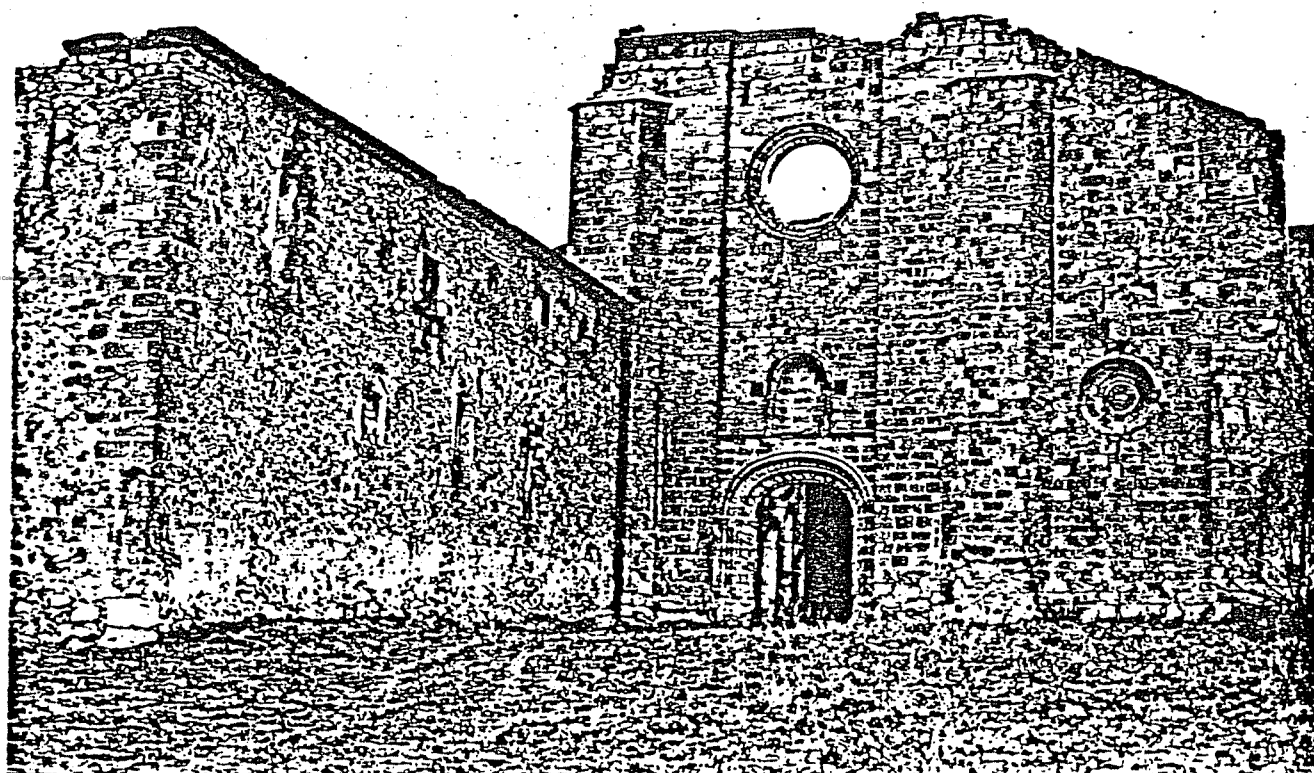
CORCOLES  
MONASTERIO (CONVENTO)



Inventario del  
PATRIMONIO ARQUITECTONICO  
de Interés Histórico Artístico

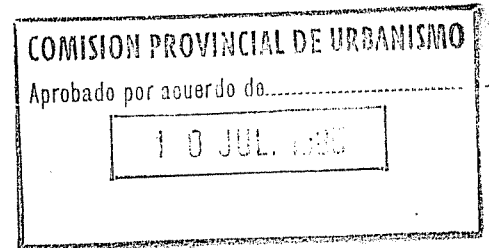
CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979



DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Varias edificaciones, en ruinas ya, rodean al claustro y la iglesia de Monsalud. Se trata de las habitaciones y dependencias conventuales. A poniente se abre gran portada de trazado renacentista, con gran escudo de la Orden cisterciense de Castilla. Por esa puerta se accede a un portal con cúpula nervada muy hermosa, de élla se pasa al claustro y a las dependencias conventuales. Entre éstas aún se reconoce el lugar que ocupaba el refectorio, los dormitorios de los frailes, a los que se llegaba por escalera desde el claustro, abocando dicha escalera en medio de la gran sala de dormir, y desde la cual se podía llegar al coro alto sobre el brazo del evangelio del crucero, donde los monjes seguían las ceremonias religiosas de la iglesia.



OBSERVACIONES

Consolidar las ruinas, evitando mayores destrucciones, restaurando la portada, la cúpula del zaguán, portadas interiores, la escalera, etc.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

14

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

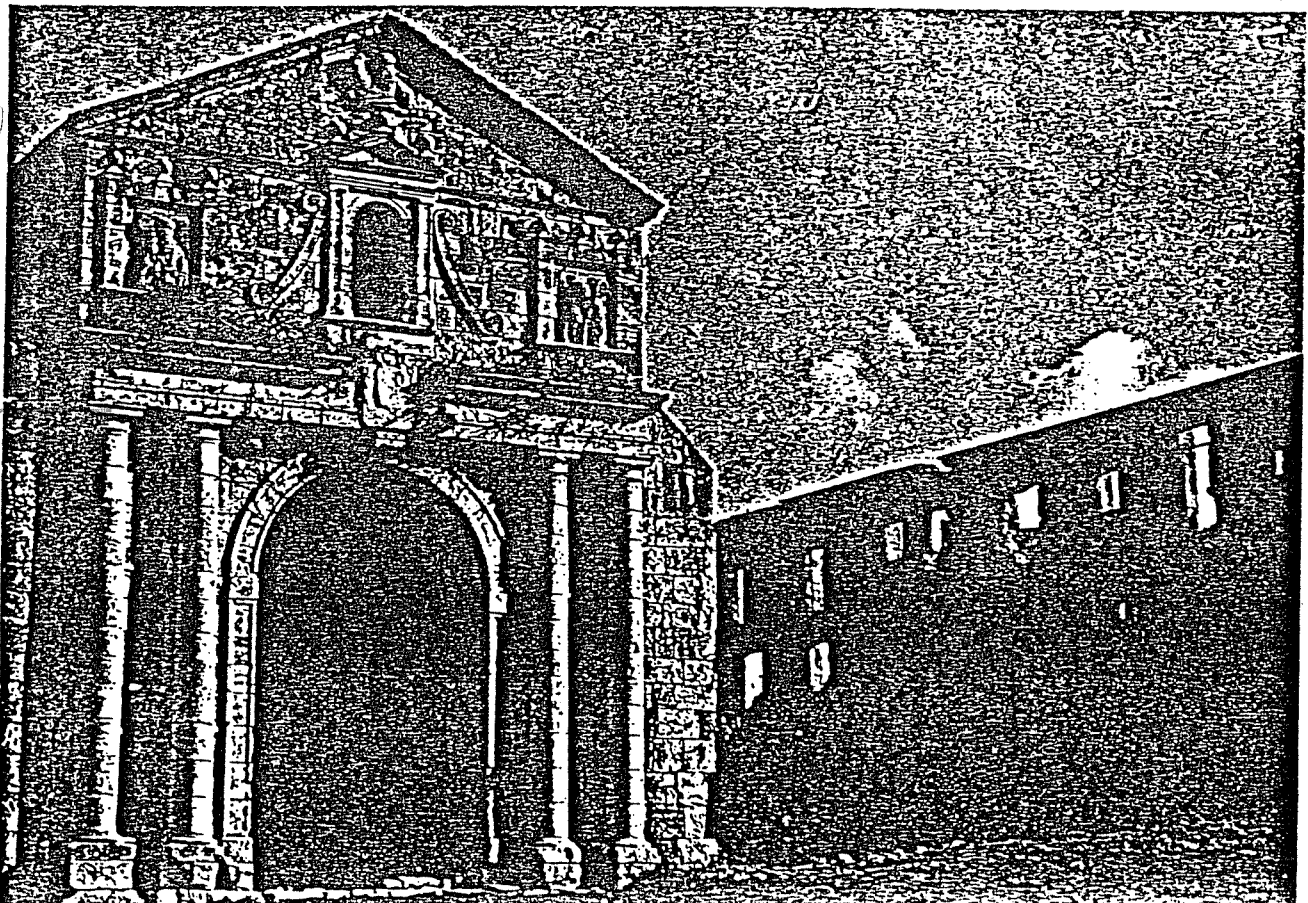
CORCOLES  
MONASTERIO (PORTERIA)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobada por acuerdo de  
10 JUL 1979

Inventario del  
PATRIMONIO ARQUITECTONICO  
de Interés Histórico Artístico

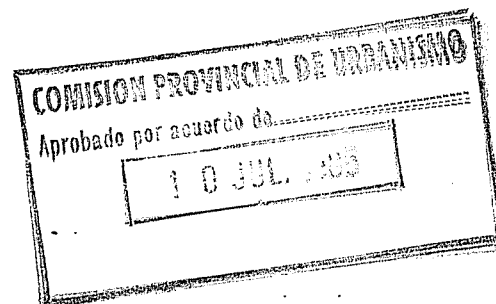
CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979



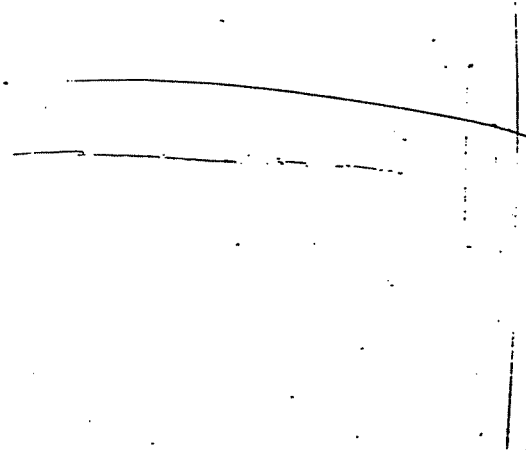
DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Edificio hoy aislado delante del monasterio, pero que estaba unido a él por corredores. Se trata de un elemento de planta cuadrada, con gran portada a poniente formada por arco de medio punto enmarcado de gruesas pilastras y friso, sobre el que remata hornacina, escudo, y tallas en piedra de San Benito, San Bernardo y Dios Padre con un reloj de sol sobre los sillares del muro principal. El interior está vacío y sin utilización. A un costado se le añadió hace muchos años una casa hoy ocupada.



OBSERVACIONES

Debe restaurarse al menos su pavimento y ser utilizado como elemento de tipo cultural, utilizable como pequeño museo de monasterios cistercienses, alcazarreros, etc, que pudiera complementar el uso cultural de las ruinas de este monasterio.



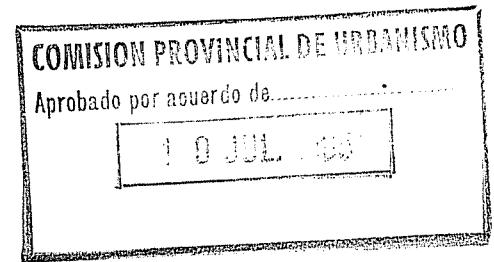
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

2

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

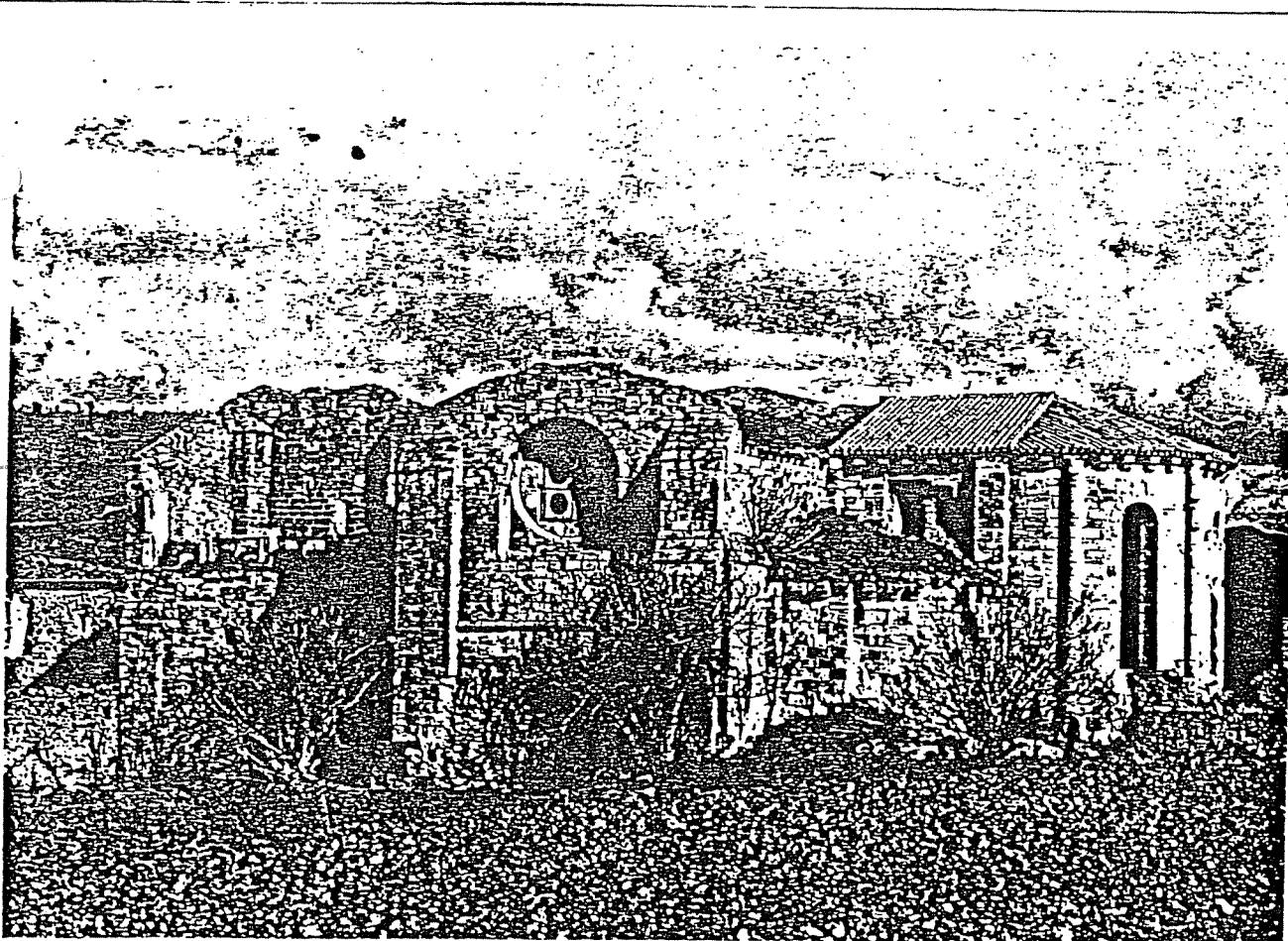
C O R C O L E S  
MONASTERIO DE MONSALUD



Inventario del  
PATRIMONIO ARQUITECTONICO  
de Interés Histórico Artístico

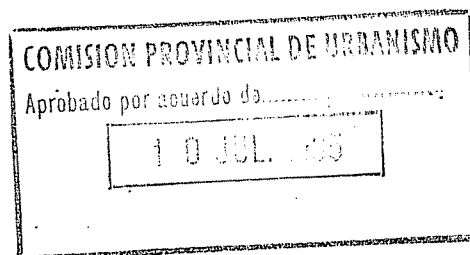
CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979



DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Monasterio fundado en el siglo XII y comenzado a construir en el siguiente. Fué ocupado hasta el siglo XIX por la Orden del Cister, y fué considerado como uno de los más importantes y ricos de Castilla. Su época de construcción fundamental es el siglo XII, pero posteriormente se le fueron añadiendo o renovando otras dependencias. Aunque hoy está en ruinas, aún pueden admirarse fundamentalmente la iglesia monasterial, el claustro, la sala capitular, el convento y la portería, que muestran elementos arquitectónicos de interesante consideración (fichas aparte). La estructura de este monasterio es típicamente cisterciense, con gran iglesia de tres naves, claustro abierto en su costado norte, sala capitular en la parte levante de dicho claustro, y dependencias monasteriales rodeando el conjunto, todo ésto circuido por una amplia huerta, incluso con depósito de agua, y rodeado de muralla que en sus extremos lleva garitones incorporados.

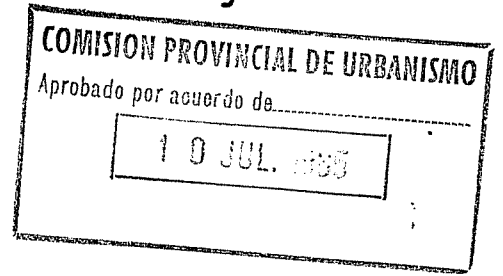
OBSERVACIONES

Este elemento está ya declarado Monumento nacional y suficientemente protegido por la Dirección General del Patrimonio que tiene en él un guarda de Monumentos. La propiedad del monasterio corresponde al pueblo de Córcoles. Su estado de ruina importante imposibilita una acción restauradora completa, pero lo que sí debe hacerse, aparte de continuar en su declaración y conservación actuales, es consolidar partes del monasterio en mayor peligro (se señalan en fichas de elementos parciales) y tratar de dignificar esta ruina, intentando darla un sentido cultural, turístico, etc. más digno del que ahora posee. Ordenar el entorno, evitando construcciones próximas, y proteger el elemento en todo cuanto se pueda.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICASREFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

3

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

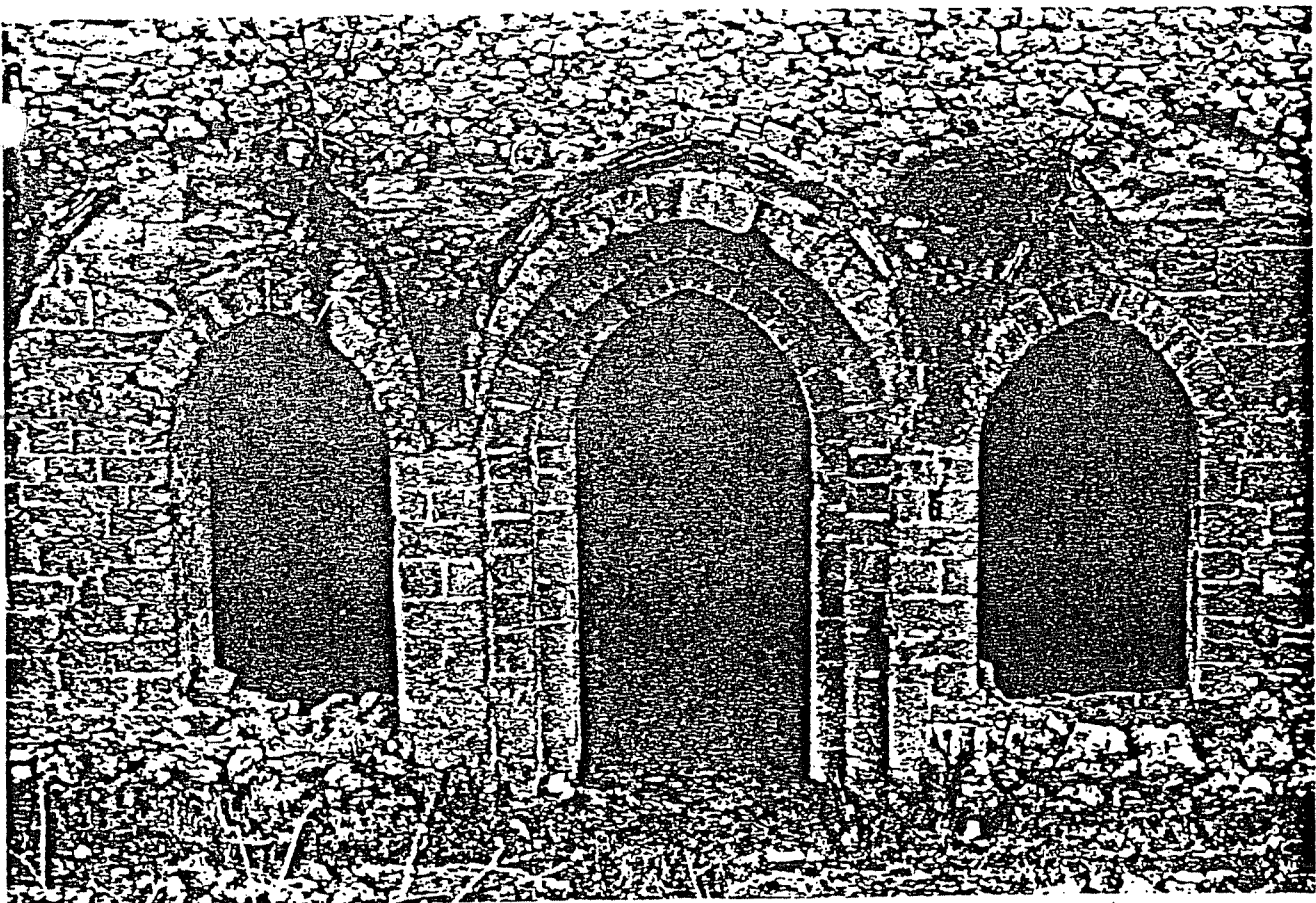


CORCOLES  
MONASTERIO SALA CAPITULAR

# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979





DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Está abierta en el ala de levante del claustro monasterial. Es una estancia a la que se accede por gran arco apuntado, gotizante, y se ilumina por otros dos arcos de semejante estructura a los lados, cuyas bases se ocupan por los vacíos enterramientos de caballeros calatravos. El interior es de planta rectangular, con dos columnas centrales que rematan en grandes capiteles de decoración vegetal, y de ellos parten gruesas nervaduras que forman las bóvedas. En la pared del fondo se abren tres ventanas de arco de medio punto y rehundidas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1985

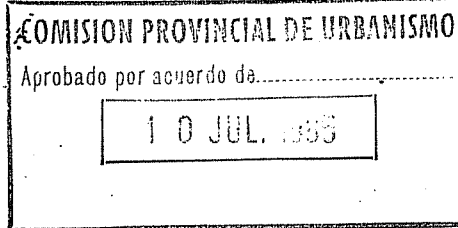
OBSERVACIONES

Debe protegerse la piedra (muy alterada por antiguas humedades) de esta estancia, y restaurarse su entrada \* y pavimento.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos



CORCOLES  
IGLESIA PARROQUIAL

# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

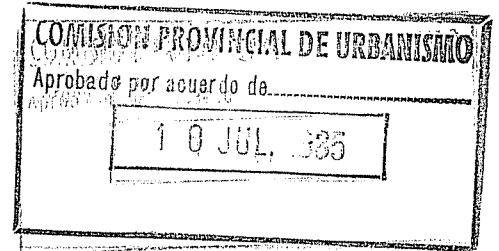
CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979

Croquis o fotografía

CÓRDOLES - Iglesia parroquial  
DESCRIPCIÓN EXTERIOR E INTERIOR

Se trata de un edificio de construcción románica, en el que se denotan huellas del siglo XIII. Del edificio primitivo solo se conservan la portada y el ábside semi-circular, en el que en siglos posteriores se abrió un gran ventanal. La portada presenta cuatro arcos apuntados, con relieves baquetonados. Sobre la arquivolta exterior aparece decoración de cabezas de clavo o puntas de diamante. Estos arcos apoyan en capiteles de tipo foliáceo, aunque hay algunos con iconografía ya muy desgastada. Sus columnas de apoyo han desaparecido completamente. El interior no presenta nada destacable.



OBSERVACIONES

Merece ser conservada esta iglesia, y aun restaurada convenientemente su fachada por poco costo, reintegrándole sus columnas y adecentando los parches que tienen sus paramentos.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

S A C E D O N  
MONUMENTO AL SAGRADO CORAZON

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
Aprobado por acuerdo de.....  
10 JUL. 1986

# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979

Croquis o fotografía

SACEDÓN - Monumento al Sagdo Corazón de Jesús  
SCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Enclavado en lo alto del Cerro Pajarero, desde el que se divisa una increíble panorámica sobre tres grandes pantanos castellano-alcarreños (Entrepeñas, Guendía, Solarque), y que fué erigido por la Confederación Hidrográfica del Tajo como regalo a la villa de Sacedón con motivo de haberse construido en su término el pantano de Entrepeñas. Se compone este monumento de gran pedestal hueco de sillería, sobre el que se alza majestuosa la gran estatua del Sagrado Corazón de Jesús. Todo ésto sobre un basamento de gradas de piedra.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

10 JUL. 1985

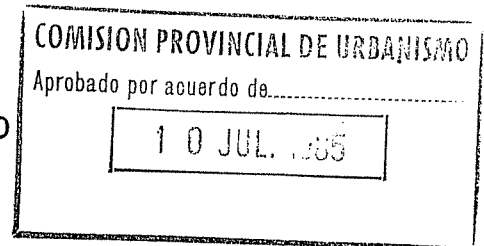
SERVACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

S A C E D O N  
ERMITA DE LA VIRGEN DEL SOCORRO



# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

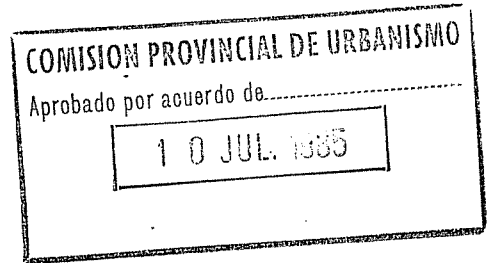
Madrid, 1979

Croquis o fotografía

DESCRIPCIÓN EXTERIOR E INTERIOR

Enclavada en lo alto de una sierra cubierta de pinarés, desde la que se admiran bellas vistas panorámicas de la Alcarria.

Es edificio relativamente moderno, popular, sin nada especial artístico que consignar. Deberá respetarse el entorno y proteger y conservarse el elemento.



OBSERVACIONES

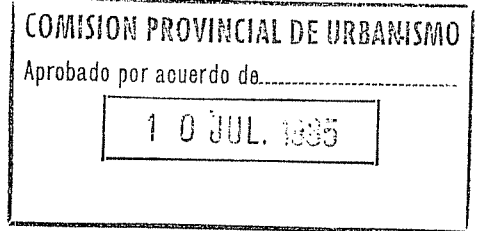
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

S A C E D O N  
PRESA DEL EMBALSE DE ENTREPEÑAS

Inventario del  
PATRIMONIO ARQUITECTONICO  
de Interés Histórico Artístico



CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979

Croquis o fotografía



DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Obra realizada en la postguerra, inaugurada en 1955, y una de las más grandes presas europeas en el momento de realizarse. Se encuadra en un bello paraje donde el Tajo se estrecha en cortada hoz, y contiene el agua del Tajo para formar el gran embalse de Entrepeñas, de más de 50 kms. de cola. La presa, es obra magna de la ingeniería hidráulica contemporánea.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

1-0 JUL. 1955

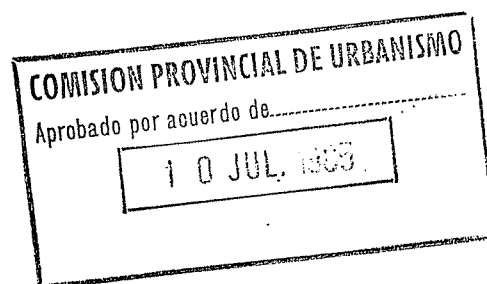
OBSERVACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

S A C E D O N  
PUENTE SOBRE EL TAJO



# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979

Croquis o fotografía

DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Por debajo de la presa de Entrepañás, y en el mismo paraje de salvaje belleza se encuentra un puente de origen romano, reconstruido en épocas posteriores. El actual debe ser reconstrucción de la época del Renacimiento, aunque durante la guerra de la Independencia y las guerras carlistas fué volado varias veces y reconstruido totalmente en el siglo XIX, aunque con un estilo tradicional, que aún mantiene.

<b>COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO</b> Aprobado por acuerdo de..... <b>1 0 JUL. 1985</b>
---

RESERVACIONES

Debe ser incluido en estudio conjunto sobre los puentes rurales en la provincia. Debe ser respetado el entorno y el propio elemento, evitando su deterioro con el paso de grandes vehículos pesados o alteraciones ni ampliaciones.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS

MINISTERIO DE CULTURA  
Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos

S A C E D O N  
IGLESIA PARROQUIAL

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

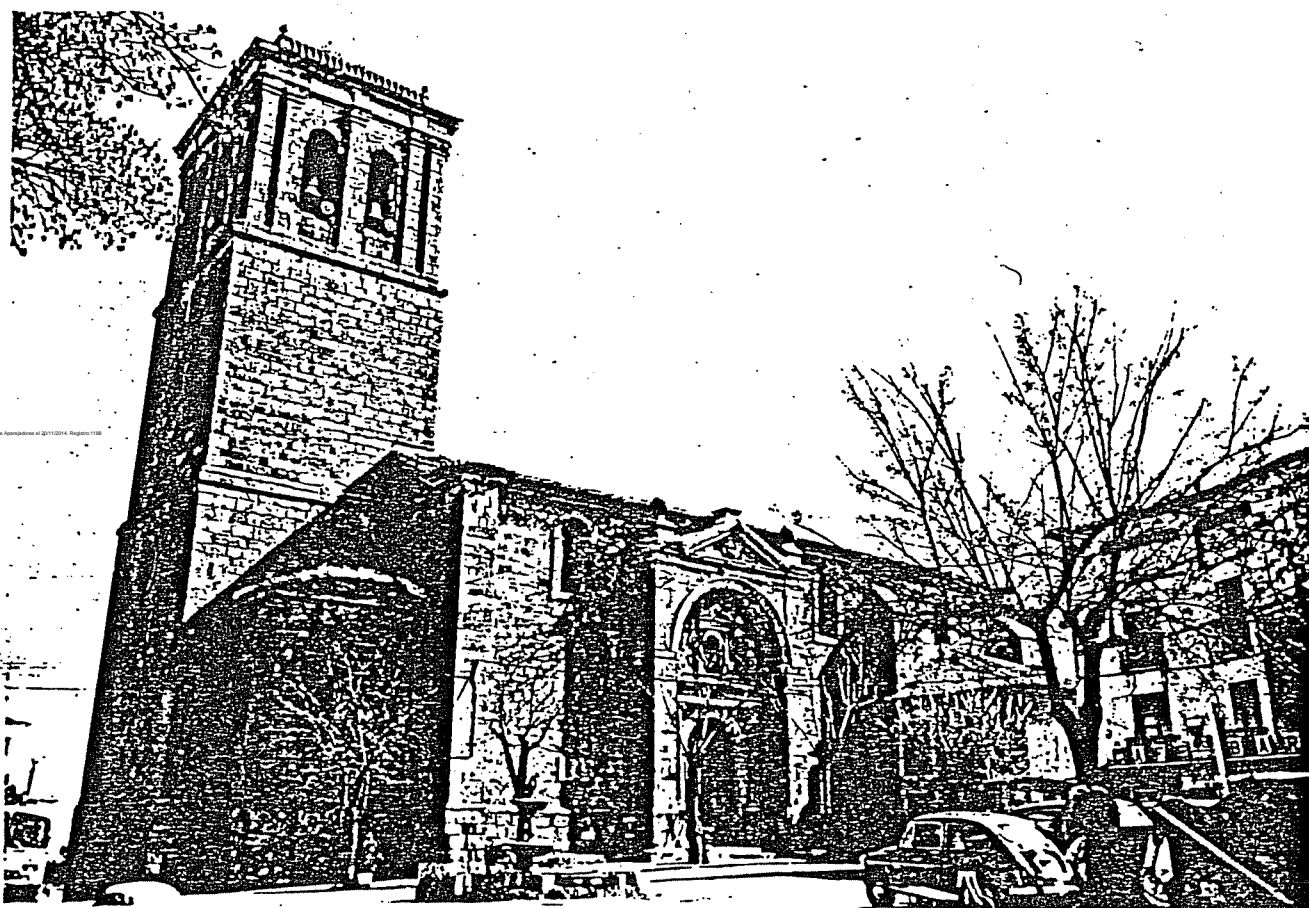
Aprobado por acuerdo de.....

1 0 JUL. 1985

# Inventario del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de Interés Histórico Artístico

CUESTIONARIO DE RECOGIDA DE DATOS ELEMENTOS

Madrid, 1979



DESCRIPCION EXTERIOR E INTERIOR

Edificio de gran solidez y dimensiones, construido en los siglos XVI-XVII según los cánones renacentistas, a base de sillar, muros lisos y contrafuertes. Se abre una portada de severas líneas clasicistas al muro de mediodía, con escudo y otros adornos ya dentro del barroco. Sobre el muro de poniente se alza la torre de las campanas, de planta cuadrada.

El templo es de planta de cruz latina, con tres naves separadas por gruesos pilares. Coro alto a los pies y presbiterio que se cubre con bóvedas nervadas. Un gran incendio a finales del siglo XIX destruyó casi todo el templo, debiéndose rehacer en gran parte, especialmente las techumbres, en dicha época. No guarda objeto alguno de valor.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de.....

1 0 JUL. 1985

OBSERVACIONES

Respetar y ordenar el entorno, aunque ya es difícil pues se han construido en la plaza donde asienta unos edificios de mayor altura que la propia torre.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

REFERENCIAS A FOTOGRAFIAS, PLANOS Y DIBUJOS