

# PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO DE CIRAT

Fecha de aprobación 3 Octubre 1979

## 1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Constituye el "**SUELO URBANO**", el que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas negras y suministro de energía eléctrica, o aquel suelo que por estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación abarque al menos la mitad de la superficie delimitada, es decir, que como máximo se puede adoptar el que físicamente está en aquellas condiciones, más el 100% de su superficie.

En nuestro caso, según el suelo urbano lo clasificaremos en **dos sectores o núcleos de población** claramente diferenciados: **CIRAT y EL TORMO**.

### NUCLEO DE CIRAT

Determinaremos en el plano de zonificación **cuatro zonas**: A, B, C, y D, a las que por sus diferentes características aplicaremos distintas ordenanzas.

La **zona A** o casco viejo, ocupa el centro de la meseta. Es la parte con mayor carácter histórico y su constitución es la típica de los pueblos de origen árabe, con calles estrechas y retorcidas adaptadas a la orografía del terreno.

La **zona B**, situada junto a la zona A, está fragmentada en dos partes, y en la actualidad está constituida fundamentalmente por pajares. Aunque es una zona relativamente consolidada, es aconsejable trazar unas alineaciones para que la edificación nueva se ajuste a estas.

La **zona C** está situada al Este y al Sur de la población o núcleo urbano, es una zona no consolidada y constituirá el futuro ensanche de la población.

La **zona D** ocupa una franja estrecha al Oeste del núcleo urbano, esta delimitada por la fuerte orografía existente y se pretende que sea una zona destinada para un tipo de edificación abierta.

### NUCLEO DE "EL TORMO"

**ZONA A1.-** Esta constituida por el núcleo de edificación existente en la actualidad .El caracter de esta zona es similar a la del núcleo de Cirat, clasificación A. Esta área demográfica tiene connotaciones del tipo de las poblaciones de origen árabe.

**ZONA B1.-** Es una zona no consolidada en la actualidad que abarcará la futura expansión de este núcleo urbano, previéndose un desarrollo pequeño, pues la población es regresiva.

## 2.- EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN.

En los planes de ordenación que se desarrollan, se puede actuar de acuerdo con el Artículo de la Ley de 19/75, es decir, por los sistemas de compensación, cooperación, y expropiación.

La actuación Municipal se llevará a cabo a través de "**Planes Especiales de Reforma Interior**", cuando el ámbito de aplicación se refiera a sector agregado al de edificación consolidada y para la apertura de viales, establecimientos de servicios comunitarios, etc.

También se actuará a través de "**Planes Especiales de Reforma Interior**", en el suelo Urbano con edificación consolidada y que represente o afecte a reformas sensibles y con proyecto de "**Estudios de detalle**", cuando se refiera a pequeñas rectificaciones de alineaciones físicamente existentes.

### 3.- INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

#### a) El suelo Urbano.-

Estarán sujetos a previa **licencia Municipal**, los actos de edificación y usos de suelo tales como parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de estructuras, o aspectos exteriores de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios, las autorizaciones de uso de los mismos, modificaciones de tales usos, la demolición de construcciones y cuantos aspectos vengan regulados y especificados en las Disposiciones de la Ley de Régimen Local.

Asimismo estarán sujetos a Licencia Municipal todo tipo de **obras menores**. Se entiende por obras de reforma parcial menores, aquellas en que las obras a realizar no tengan más objeto que consolidar o reponer algún elemento constructivo deteriorado y las de pequeñas variaciones en la distribución, para mejorar las condiciones higiénicas de los locales sin modificar el uso, las de revoco y pintura de fachada, las de decoración interior de habitaciones, y todas aquellas no enumeradas que al variar la estructura general del edificio y uso del mismo, mejoren las condiciones de higiene y estética. También comprende dicho apartado las obras de conservación de edificios ruinosos apeos y demoliciones y también las obras provisionales.

Las condiciones que regulan los actos de edificación y uso del suelo Urbano, vendrán reglamentados por las Ordenanzas. Alguna de estas serán válidas para las distintas zonas en que hemos dividido el suelo Urbano, y serán por tanto de carácter general. Otras, variaran o serán diferentes para algunas o cada una de las zonas anteriormente mencionadas. Tendrán por tanto un carácter particular.

Para mayor orden y sencillez, el proceso a seguir aunque en algunos casos de Ordenanzas generales incurramos en cierta repetición, será aplicar a cada una de las zonas de suelo urbano, los extremos siguientes:

#### APARTADO DE LAS ORDENANZAS.

- a) TIPO DE CONSTRUCCION QUE SE AUTORIZA.
- b) DEFINICION DE SOLAR EDIFICABLE.
- c) PORCENTAJES DE OCUPACION DE LA PARCELA EDIFICABLE.
- d) DEFINICION DE LA ALINEACION DE LA EDIFICACION.
- e) RETRANQUEOS AUTORIZABLES.
- f) CARACTERISTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS.
- g) DEFINICION DE CALLES PARTICULARES Y SU LEGALIZACION.
- h) ANCHURA REGULADORA DE VIALES.
- i) ALTURA DE LA EDIFICACION EN CALLES Y PLAZAS.
- j) EDIFICACION SOBRE ALTURAS REGULADORAS.
- k) ALTURA DE EDIFICIOS CON FACHADA A DOS O MAS CALLES.
- l) DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS.
- m) OBLIGATORIEDAD DE ASCENSORES Y MONTACARGAS.
- n) OBLIGATORIEDAD DE CHAFLANES.
- o) CARACTERISTICAS DE PATIOS DE LUCES Y PATIOS MANCOMUNADOS.

- p) ALTURAS MINIMAS DE PLANTAS BAJAS Y PISOS.
- q) REGULACION DE ESTABLECIMIENTO DE GARAJE.
- r) REGULACION DE ALTILLOS, SOTANOS Y SEMISOTANOS.
- s) ALTURAS REGULADORAS DE EDIFICIOS UBICADOS EN CALLES EN PENDIENTE.
- t) COMPOSICION ESTETICA.
- u) REGULACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

## **a) TIPO DE CONSTRUCCIÓN QUE SE AUTORIZA.**

### **ZONAS A. Y A1.**

Por tratarse edificaciones realizadas en manzanas cerradas, es decir aquellas que ocupan toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela solo con fines de iluminación y ventilación, la construcción que se podrá utilizar será del tipo cerrado, como se ha venido haciendo tradicionalmente.

### **ZONA B.**

La edificación permisible será del tipo cerrado con modificaciones en las alineaciones de las calles, por existir en la actualidad un conjunto inarmónico.

### **ZONA C. y B1.-**

Corresponde a una zona consolidada y de planificación por tanto nueva, la construcción será por lo general cerrada, permitiéndose no obstante si las condiciones estéticas lo aconsejan, los patios o retranqueos abiertos a fachadas.

Se permitirán también la edificación en bloque exento, es decir aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente en planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas estén retranqueados respecto de los linderos interiores de la parcela.

Las limitaciones las expondremos en el capítulo de retranqueos autorizables, teniendo presente que cuando se realice un retranqueo, deberá dársele al paramento el tratamiento de fachada.

### **ZONA D.**

Constituye una zona que se destinará a la edificación aislada, es decir a la edificación baja exenta en el interior de la parcela.

Solo se permitirá pues, las edificaciones exclusivamente abiertas.

El uso permitido en todas estas zonas será el residencial con tolerancia para actividades de uso industrial que no creen molestias para las viviendas.

Quedan expresamente prohibidas en el Casco Urbano las granjas e industrias nocivas, que deberán ubicarse como mínimo a una distancia de 2000 metros del Casco Urbano. En este aspecto como en algunos otros nos remitiremos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

## **b) DEFINICIÓN DE SOLAR EDIFICABLE.**

Entendemos por **solar edificable**, toda parcela del suelo urbano que disponga de fachada a vía o calle abierta, y como mínimo tenga servicio de agua potable, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

En la **zona D**, de construcción exclusivamente abierta, el solar edificable deberá reunir con las condiciones expuestas la de ser su superficie igual o mayor a 500 M2.

**Excepcionalmente**, podrá concederse licencia para construir un edificio sobre una parcela, que careciendo de los mínimos servicios apuntados en el párrafo anterior, simultáneamente al forjado del edificio se establezcan aquellos servicios. Las dimensiones de las parcelas edificables serán tales, que permitan que las viviendas que se proyectan y se construyan reúnan las mínimas condiciones de carácter higiénico, dispuesto en la orden de Gobernación de 29-2-66.

### **b1) PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE DE EDIFICIOS.**

No existe profundidad máxima edificable, pudiendo tener los edificios la profundidad que el arquitecto proyectista crea oportuno.

### **c) PORCENTAJES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE.**

En toda la extensión del suelo Urbano, se podrá edificar toda la parcela, siempre que al hacerlo no se atente contra ninguna de las restantes ordenanzas, por tanto, el porcentaje de ocupación podrá llegar a ser en las **zonas A, A1, B, B1 y C** del 100%.

En la **zona D**, en la que se ha establecido una parcela mínima de 500 m2, el coeficiente de edificabilidad podrá llegar a ser como máximo de 1 m3/m2.

### **d) DEFINICIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

En todo el conjunto de las **zonas A y A1**, de edificación exclusivamente cerrada, las alineaciones de los edificios vendrán definidas por las que actualmente tienen los viales en ellas ubicados.

Si la corporación Municipal desea "**Rectificar**" una alineación que represente una pequeña modificación de la actual alineación del vial, deberá redactar el preceptivo "estudio de detalle", de acuerdo con la tramitación que se especifica en los artículos 14 y 40 de la Ley 19/75 y su texto refundido de 9 de abril de 1.976.

Si la Corporación Municipal, desea "**Modificar**" una alineación, que represente una sensible variación de las existentes, deberá redactar un "Plan General de Reforma Interior", de acuerdo con los artículos 23, 34 y 41 del mismo texto legal.

En el suelo urbano, **zonas B, B1, C y D**, para que tenga efectividad las alineaciones que aparecen en los planos de zonificación, será preceptiva la redacción de un "Plan Especial de Reforma Interior" de acuerdo con los artículos 23, 34 y 41 del mismo texto legal y la consabida parcelación de las manzanas que quedan afectadas.

### **e) RETRANQUEOS AUTORIZABLES.**

En las **zonas A, A1 y B**, de construcción exclusivamente cerrada, no se autorizan ningún tipo de retranqueo.

En las **zonas C y B1**, podrán realizarse edificios con edificación abierta, rigiendo para ellos las normas siguientes:

**En bloques paralelos de igual altura y enfrentados.** La separación entre bloques, medida según la dirección normal de las fachadas, será, como mínimo igual a la altura de los bloques y menor de ocho metros, hasta tres plantas, y de diez metros, de tres plantas en adelante.

Cuando se trate de bloques de distintas alturas y enfrentados, para determinar su separación, se tomará el promedio entre ambas alturas, y esta separación, nunca será menor de ocho metros hasta tres plantas, y de diez metros de tres plantas en adelante.

Cuando los bloques sean paralelos y no se enfrenten en toda su longitud, sino parcialmente, la separación entre ellos, será igual o mayor que vez y media la longitud del solape y siempre igual o mayor que seis metros, hasta tres plantas y de dos metros más por cada planta que exceda de tres.

La separación de bloques entre testeros situados en la misma alineación, será como mínimo igual a la altura del bloque más bajo. Si los bloques no están en la misma alineación, sino que conservando el paralelismo, estén desplazados, se aplicará el mismo criterio.

**En bloques no paralelos;** la separación de los bloques se determinará de la siguiente manera:

Se delimitará a partir del bloque situado mas al sur, la zona de prohibición de edificar según la exigencia de los expuestos anteriormente. Si la alineación del segundo bloque corta esta línea de delimitación, se aplicará a la zona de mayor proximidad el criterio de los "Bloques parcialmente expuestos", con la condición, además de que las luces rectas de cualquier bloque sean iguales o mayores que la altura de los bloques.

#### **Encuentro de bloques.**

Se autoriza el encuentro de bloques, siempre que no creen ángulos cóncavos, menores de 90 centímetros.

En la **zona D**, de edificación abierta, es decir la edificación baja exenta en el interior de la parcela, la distancia mínima a los predios colindantes será de tres metros, y de cuatro metros de la línea de fachada. Si se realizan edificios dentro de la misma parcela, la distancia mínima entre ellos deberá ser de 5 mts.

### **f) CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS.**

En las **zonas A y A1**, en general **no se permitirán los vuelos de miradores**, pues las calles por lo general son estrechas y se destruiría el carácter histórico de la población, ya de por sí bastante deteriorado por la anarquía urbanística reinante en los últimos años.

En estas zonas **se autorizarán los miradores** en las plazas de S. Isidro, S. Bernardo, Plaza de la Virgen, Plaza García Valiño, Príncipe de España, y Plaza del Caudillo, (números 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15 y 16, exceptuando el resto de la plaza, que sirve de marco a un edificio histórico. (El Torreón Medieval.) El vuelo no sobrepasará en estas plazas 0,80 m.

También se autorizarán miradores en las calles que tengan un ancho superior a 10 m. (entran en este capítulo las de extrarradio). Para estas calles se adoptará el criterio de las Normas Subsidiarias, es decir, el vuelo será como máximo 1/12 del ancho de la calle sin sobrepasar nunca 1,20 m. ni el ancho de la acera.

No obstante se permitirán vuelos de **balcones** que como máximo serán de 1/10 del ancho de la calle sin sobrepasar 1,00 m. ni la cara exterior del bordillo.

Consideramos, a efectos de vuelos, el "**ancho de la calle**" para una edificación determinada como la distancia perpendicular a la línea de fachada de la misma tomada desde el punto medio de esta, hasta la incidencia con la pared de la edificación o línea de fachada opuesta.

En las **zonas B, B1 y C**, se permitirán vuelos de **balcones y de miradores**.

El vuelo de balcones no deberá sobrepasar 1/10 del ancho de la calle y se autoriza en todas ellas.

En estas zonas se podrán realizar vuelos de miradores en calles con un ancho superior o igual a 8 m. y no podrán alcanzar un vuelo mayor de 1/10 del ancho de la calle, ni 1,20 m. de anchura máxima.

**En todos los casos** la distancia de la arista inferior del cuerpo volado a la línea de rasante de la calle en su punto más alto no será inferior a 3,50 m.

#### **SEPARACIÓN DE LAS MEDIANERAS.**

El retranqueo mínimo de vuelo respecto a la medianera será de 60 cm. como máximo en todos los casos.

### **g) DEFINICIÓN DE CALLES PARTICULARES Y SU LEGALIZACIÓN.**

Se denomina **calle particular**, a toda aquella, cuyo trazo no figure en el Plan de Delimitación, ni en las previsiones que, a efectos orientativos, figuran en los planos de proyecto, y las **anchuras** de estas calles particulares serán las siguientes:

En **zona "A"** ..... ancho mínimo, 8 mts.

En **zona "B"** ..... ancho mínimo, 8 mts.

En **zona "C"** ..... ancho mínimo, 10 mts.

En principio se podrán abrir calles particulares, mediante la redacción de proyectos técnicos de reforma interior o de simple apertura de calles, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley del Suelo.

## **h) ANCHURA REGULADORA DE VIALES.**

**En calles de ancho no uniforme**, se calculará su anchura reguladora, por el promedio de los anchos máximos y mínimos del vial.

**En calles de ancho uniforme**, el que tenga actualmente, y **en viales de nuevo trazado**, el que fije el plan de reforma anterior.

## **i) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN CALLES Y PLAZAS.**

En las **zonas A y A1** se podrán edificar un máximo de tres plantas y un mínimo de una sobre rasante, tomando como base la media existente.

En todas las calles que vamos a enumerar predominan las edificaciones tres plantas y corresponden al casco viejo de las poblaciones de Cirat y El Tormo.

**CIRAT:** C/ San Antonio, P. San Antonio, Enrique Peña, Mayor, De las Cruces, Abu-Zeit, Doce de Abril, Viver, Pandiel, Salinas, Segorbe, San Vicente Ferrer, Rosaire, Jara Macil, Enmedio, Castellón, José Antonio, 20 de Julio, Condes de Cirat, Magisterio, Río Mijares, Plazas Príncipe de España, San Bernardo, García Valiño, Caudillo y De la Virgen.

**EL TORMO:** Calles, Príncipe de España, Caudillo, Castellón, San Antonio, De la Fuente, Buena Vista, Viver, Del Ociño, Del Frontón.....

En las **zonas B y B1** regularemos la altura según el ancho de la calle.

### **Calles menores de 10 m.**

Máximo 3 Plantas, Mínimo 1 planta.

### **Calles mayores o iguales a 10 m.**

Max. 4 planta, Min. 1 planta.

En la **zona C** la regularemos también mediante el ancho de las calles. **Calles menores de 10 m.**

Max. 3 plantas, Min. 1.

### **Calles entre 10 y 12 m.**

Max. 4 plantas. Min. 2.

### **Calles de 12 m. o más**

Max. 5 plantas, Min. 2.

**La altura de las edificaciones en las plazas de las zonas B, B1 y C**, será la que corresponda a la calle de más importancia que incida en ellas.

En la **zona D** se podrá realizar como máximo dos plantas, siendo el mínimo una sola.

## j) EDIFICACIÓN SOBRE ALTURAS REGULADORAS.

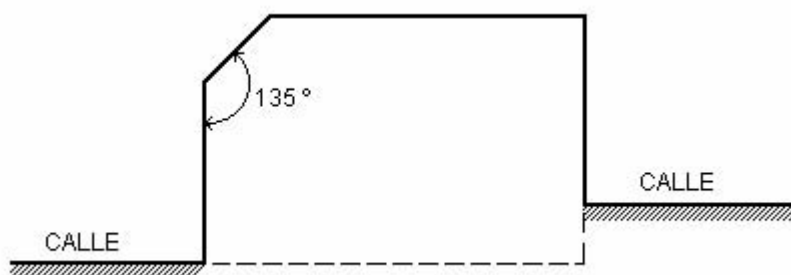
En todas las zonas se permitirán por encima de la altura reguladora máxima de las cubiertas o tejados, pudiéndose utilizar el volumen interior como desván, las cajas de escaleras o ascensores, los depósitos de agua, pero será obligatorio en las **zonas A y A1** el colocar cubierta de teja en toda la longitud de la fachada formando alero similar a los existentes en la actualidad y la profundidad mínima de este tramo de tejas, desde el plano de la fachada será de 1,50 m.

Quedan expresamente **prohibidos los áticos**.

## k) ALTURA DE EDIFICIOS CON FACHADA A DOS O MÁS CALLES.

**A).**- Si ambas calles son opuestas y pertenecen a la misma zona o están situadas en el mismo nivel la altura máxima o mínima permitible de la edificación será la correspondiente a la zona en cuestión.

**B).**- Si ambas calles son opuestas y están situadas a distinto nivel o pertenecen a zonas de altura máxima o mínima permisible diferente, definiremos un "volumen máximo envolvente" del edificio a construir, constituido, por las paredes medianeras, por los planos verticales en ambas líneas de fachada hasta la altura permisible en una y otra calle, y finalmente dos planos superiores, uno vertical y otro horizontal perpendicular al plano vertical en la línea de fachada de la calle más alta o de mayor altura permisible intersectado por otro plano formando  $135^\circ$  con el plano vertical en la línea de fachada de la calle más baja o de menor altura permisible.



**C).**- Si el solar a edificar está situado en dos calles confluyentes a distinto nivel o situadas en zonas de distinta altura máxima permisible se permitirá la altura máxima de la calle más ancha o de mayor altura permisible hasta una profundidad de ( **15 m. ó 16 m. no queda claro en las ordenanzas** ) en la otra calle. El volumen restante de edificación tendrá la altura correspondiente a la citada calle de nivel inferior o menor altura máxima permisible.

**D).**-En el caso de un solar edificable que dé a tres calles con distinto nivel o distinta altura máxima permisible, consideremos el volumen máximo envolvente definido anteriormente para el caso de dos calles opuestas, sustituyendo una de las paredes medianeras en nuestro caso por el plano vertical en la línea de fachada de la tercera calle.

## l) DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., podrán ser interiores, en cuyo caso necesitarán iluminación cenital de al menos  $1/3$  de superficie en planta y por lo menos de 60 cm. de espacio entre las zancas.

## m) OBLIGATORIEDAD DE ASCENSORES Y MONTACARGAS.

El ascensor será obligatorio siempre que el forjado del piso de la última planta este a una cota superior a los 14 m. de la rasante oficial (O.M. 20-2-44).

## **n) OBLIGATORIEDAD DE CHAFLANES.**

El chaflán en principio no será obligatorio, dependiendo su obligatoriedad o no, de que lo acuerde la Corporación Municipal, previa redacción del correspondiente estudio de detalle.

## **ñ) CARACTERÍSTICAS DE PATIOS DE LUCES Y PATIOS MANCOMUNADOS.**

Todas las **piezas habitables** de las viviendas deberán disponer de luz y ventilación directa, bien al exterior, bien a través de un patio de luces reglamentarios.

Estos patios que podrán ser mancomunados y particulares tendrán un lado mínimo de 3 m. y una superficie mínima de 9m<sup>2</sup>.

No obstante, los **baños y aseos** podrán ventilar a través de patinillos o por chimeneas o conductos de ventilación.

La **despensa, pasillos, armarios, vestíbulos y demás piezas no habitables** ni capaces de contener un lecho en las mismas, podrán ser interiores.

Las **escaleras** podrán ventilar a través de un patinejo de 0,80 m., como mínimo por el ancho de la escalera.

## **o) ALTURAS MÍNIMAS DE PLANTAS BAJAS Y PISOS.**

En las **zonas A, A1, B, B1, y C**, la planta baja tendrá una altura mínima de 2,50 m. sobre rasante, y una altura máxima de 4 m. Cada planta piso tendrá una altura mínima de 2,50 m. entre forjados y una altura máxima de 2,80 m. entre los mismos.

## **p) REGULACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE GARAJE.**

Podrán establecerse garajes en todo el suelo urbano siempre que estos se hallen ubicados en planta sótano o planta baja.

## **q) REGULACIÓN DE ALTILLOS, SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

En todo el suelo urbano se podrán realizar cuantos sótanos se deseen, se podrán autorizar semi-sótanos y altillos, pero siempre que la distancia del forjado superior del semi-sótano a la línea de rasante no sea mayor de 1,50 m. en el punto más desfavorable de la fachada, la distancia del forjado superior del altillo a la línea de rasante sea como mínimo de 2,50 m. y como máximo de 4 m.

## **r) ALTURAS REGULADORAS DE EDIFICIOS UBICADOS EN CALLES ENPENDIENTE.**

Los edificios situados en calles en pendiente cuya fachada supere los 15 mts., deberán escalonarse en fracciones con fachada no superior a 15 mts. y las cuales se considerarán como edificios independientes para aplicación de alturas mínimas o máximas de planta de forjado; estas alturas se medirán siempre en el punto medio de la línea de fachada fraccionada.- No obstante, en el caso en que el edificio tenga cuerpos volados la distancia de la arista inferior de los mismos a la línea de rasante de la calle en el punto más alto, será como mínimo de 3,50 mts.



## s) COMPOSICIÓN ESTÉTICA.

En todas las zonas se permite cualquier tipo de cubrición con los elementos sobresalientes ya reseñados para las zonas A y A1.

Estas ordenanzas generales y particulares se completan con las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento para la Provincia de Castellón, vigentes.

## t) REGULACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable definido anteriormente, se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a "Planes o Normas del Ministerio de Agricultura", así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social que por sus características y uso tengan que emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo urbano.

### **NORMATIVA A SEGUIR.**

La edificación en suelo no urbanizable, vendrá regulada por lo que dispone el art. 86 de la Ley 19/75. A más de tener que cumplimentar el artº. antes citado, se tendrá presente lo siguiente:

#### **Para vivienda unifamiliar.**

**Parcela mínima:** 2.000 mts./2.

**Separación de la edificación a vía de acceso:** Si la parcela da a carreteras o caminos de la jurisdicción del Ministerio de Obras Públicas o dependientes de la Excm. Diputación Provincial, la separación será señalada de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras. Si al vial no está catalogado dentro de lo que a tal fin dispone la Ley de Carretera, la edificación se separará 10 mts. del borde del camino.

La **separación de lindes**, será como mínimo de 3 mts.

El **coeficiente de edificabilidad**, será de 0,2 m3/m2.

#### **Para edificación de uso industrial sin relación con la agricultura y ganadería.**

**Parcela mínima:** 5.000 m/2.

**Separación de la edificación a vía de acceso:** Idéntico criterio al anteriormente expuesto: **Separación de lindes**, 3 mts.

**Coeficiente de edificabilidad:** De acuerdo con las propias necesidades de la Industria.

#### **Para edificaciones de uso relacionado con la agricultura y ganadería.**

Libre disposición, no estando obligados a obtener el carácter de suelo idóneo y separados del casco urbano, de acuerdo con lo que dispone el vigente Reglamento de Industria, molestas, insalubres y peligrosas.

## 4.- GESTIÓN ECONÓMICA Y RÉGIMEN JURÍDICO.

La gestión económica y régimen jurídico, de la delimitación promovida por el Ayuntamiento de acuerdo con la Modalidad II, se atenderá a lo que a tal fin dispone el artículo de la Ley 19/75.