

NORMAS URBANISTICAS DE USO PARA  
PLAN PARCIAL "QUIJOTE II"

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE  
NORMAS GENERALES URBANISMO EN SESION DEL 14 MAR 1974

- 1) Las presentes normas tienen por objeto regular la situación jurídica-urbanística del Plan Parcial QUIJOTE II situado en el término municipal de Hesias (polígono 12 del catastro). A este fin se configuran un conjunto de derechos y obligaciones reales y personales que obligan por igual a todos los interesados.
- 2) En todo momento se estará a lo dispuesto al orden jerárquico - normativo señalado en la Ley del Régimen Jurídico del Estado y en el presente caso se observarán lo establecido por la Ley -- del Suelo, Ley de Régimen Local y Reglamento de Servicios Municipales, así como a las normas de planeamiento descritas en el Plan General (N 2-1.1 a N 2-1.6 y su excepción) y a las normas de aprovechamiento de áreas edificables (cuadro de N 3-4.1). Igualmente se ajusta a las regulaciones contenidas en los artículos 40, 41 y 42 de la vigente Ley de Suelo.
- 3) La ordenación de la zona mencionada tiene un destino turístico residencial quedando prohibidas aquellas actividades industriales o agrícolas que puedan significar una desviación del fin - perseguido.
- 4) Esta constituida por un solo polígono de caracteres uniformes, equipo urbanístico, servicios y zonas verdes en proporción superior a los mínimos exigidos por la Ley del Suelo y por las ordenanzas reguladoras del Plan General.
- 5) La zona verde es de uso común para todos los residentes, pudiéndose construir sobre ella edificios con fines comunitarios siempre que su volumen no exceda de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y la superficie ocupable no sea mayor del 5 % de la zona verde.

6) El equipamiento urbanístico comprenderá un centro social, instalaciones deportivas, supermercado y todos aquellos elementos que se consideren oportunos construir previo acuerdo de la Junta General. Cuando dichas instalaciones se construyan en zona verde su volumen no podrá exceder del límite señalado.

7) La ordenación comprenderá: APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE

URBANISMO EN SESION DEL 14 MAR 1974

A) Viviendas aisladas unifamiliares en parcelas superiores a 600 m<sup>2</sup> con ocupación máxima del 15 % y en las cuales se permitirán las construcciones de tipo auxiliar, como garajes y anexos, siempre que la ocupación del terreno, no de habitación, no exceda del diez por ciento del total de la parcela. En todas las parcelas se podrá inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro y la fachada no será inferior a esta cifra.

En el interior de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar aislada se destinará un espacio mínimo de 10 m<sup>2</sup> para fines de aparcamiento.

El número de viviendas unifamiliares que se prevé es de 40.

B) Ordenación de casas en fila sin parcela propia pero con participación proporcional en derechos y obligaciones de cada una de las zonas comunes del poblado.

En este caso se prevén 55 edificaciones de dos plantas con acceso independiente para cada una de ellas.

8) La altura de las viviendas no excederá de 7 m. + cornisa y 2 plantas.

La altura de las construcciones anexas será de 3 m. como máximo (solo en viviendas unifamiliares aisladas).

9) Volumen

A) Viviendas unifamiliares aisladas 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

B) Poblado -casas en fila 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

10) Separaciones a límites

A) En zona viviendas unifamiliares

drán adosar las construcciones respectivas pero con la obligación de observar el resto de las ordenanzas reguladoras de la urbanización.

10-A.2 Las cercas e reparaciones de las parcelas deberán ser de ladrillo o mampostería hasta una altura de 0,80 m. y el resto hasta un máximo de 1,20 m. de seto verde, enrejado, tela metálica o madera que no menoscabe la estética del conjunto.

10-A.3 Separación de la construcción a alineación mínimo 4 m.

10-A.4 Separación de la construcción a medianeras mínimo 3 m.

B) En zona de viviendas en poblado

10-B.1 Separación a límite de poblado (lindante con otra propiedad) mínimo 3 m.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 14 MAR. 1974

10-B.2 Vistas rectas, mínimo 14 m. excepto cuando la edificación situada delante sea una sola en su construcción con dos viviendas (una en cada planta) en que el mínimo será de 8 m.

10-B.3 Retranqueo mínimo respecto de la alineación de la vía pública 3 m.

10-B.4 Longitud máxima de la edificación agrupando varias unidades 30 m.

## SERVICIOS URBANISTICOS

### 11) Abastecimiento de agua

Se proveen 200 litros por persona y día. Como la previsión de viviendas es de 150 y la media de 4 habitantes por vivienda (teniendo en cuenta su uso turístico) hacen un total de 90.000 litros diarios.

El abastecimiento se realizará mediante dos depósitos, uno de ellos ya existente, convenientemente colocados para que la presión mínima en cualquier punto sea de 1 atmósfera.

### 12) Saneamiento

#### 12.1 Aguas pluviales

agua de lluvia descenderá por las pendientes propias de los viales hasta ser recogida en inbornales convenientemente colocados y de los cuales por medio de tubería filtrante se eliminará mediante pozos filtrantes al terreno.

## 12.2 Aguas negras

### 12-2.1 Viviendas unifamiliares aisladas

Se evacuarán individualmente por vivienda, mediante fosas sépticas y de allí a pozos filtrantes.

### 12-2.2 Poblado

Se evacuarán por el sistema anterior pero cada dos viviendas situadas en la misma vertical

Las fosas sépticas se limpiarán como mínimo una vez al año.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL 14 MAR. 1974

## 13) Abastecimiento de energía eléctrica

Las instalaciones deberán cumplir estrictamente el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 3-6-1957) y para Alta Tensión (Orden 23-2-1949).

En lo referente a televisión se observarán las normas dictadas por el Ministerio de Información y Turismo 13-1. Se prevén 3 kw por vivienda y 20 kw para las zonas comunitarias y alumbrado público 13-2. La instalación será subterránea.

## 14) Viales

### -Circulación rodada

Se consideraran todas las vías como secundarias, ancho mínimo 5,50 m.

### -Circulación peatonal

-de relación entre vivienda y circulación rodada

-peatonal interior (en poblado)

ancho mínimo 1,20 m.

## 15) Eliminación de Residuos Domésticos

Serán recogidos por los métodos tradicionales, encargándose el Promotor hasta en tanto la Junta de Copropietarios tenga

cuerpo legal, en cuyo caso absorberán la obligación.

Esta norma no exige la posibilidad de un acuerdo entre el Promotor y el Ayuntamiento para que este se hiciera cargo de la eliminación.

16) Normas estéticas

Se permite la discrecionalidad en la redacción de los proyectos de las construcciones, que deberán guardar la debida proporción en cuanto a ornato y dignidad, procurando seguir la estética regional típica.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE  
URBANISMO EN SESION DEL 14 MAR. 1974

